

GEMEENTE OEGSTGEEST



Samen investeren in karakter en kwaliteit

Woonvisie 2025



22 november 2016

Inhoud

Samenvatting	1
1 Inleiding	6
2 Analyse	7
3 Thema 1. Nieuwbouw en beschikbaarheid	16
3.1 Wat speelt er	16
3.2 Wat willen we	17
4 Thema 2: Betaalbaarheid van het wonen	20
4.1 Wat speelt er	20
4.2 Wat willen we	21
5 Thema 3: Kwaliteit van de bestaande voorraad	23
5.1 Wat speelt er	23
5.2 Wat willen we	24
6 Thema 4: Wonen en zorg	27
6.1 Wat speelt er	27
6.2 Wat willen we	28
7 Uitvoeringsagenda 2017-2020	31
8 Bijlagen	34

Samenvatting

Voor u ligt de Woonvisie 2025 van de gemeente Oegstgeest. Deze visie geeft richting aan actuele woonopgaven in Oegstgeest en biedt een basis voor prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties. De gemeente heeft deze visie opgesteld in nauwe samenspraak met inwoners en maatschappelijke partners. De Woonvisie formuleert op vier thema's doelstellingen. De vier thema's zijn:

1. Nieuwbouw en beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid onder druk
3. Leefbaarheid en kwaliteit van de bestaande woningvoorraad
4. Wonen en zorg

Thema 1: Nieuwbouw en beschikbaarheid

Oegstgeest is een dorp met karakter en een hoogwaardig woonmilieu, en wordt op de regionale woningmarkt ook zo ervaren. Zowel de gemeente als de regio zien het als een groot goed om dit karakter te behouden of zelfs te versterken. Mede door dit prettige woonklimaat heeft de gemeente ook een grote aantrekkingskracht op mensen van buiten. De provincie heeft voor Oegstgeest een totale behoefte van 1.600 woningen tot 2025 berekend: vanuit Oegstgeest 500 woningen, van buiten de gemeente 1100 woningen. Gevolg: woningprijzen stijgen, en betaalbare woonruimte wordt een steeds schaarser goed.

In de huidige plancapaciteit van Oegstgeest kan deze groeiende woningbehoefte niet opgevangen worden. Uitzondering hierop is de behoefte aan sociale huurwoningen: de *groei* van de behoefte aan sociale huur wordt in de harde plancapaciteit opgevangen. Binnen de overige inkomensgroepen, die zijn aangewezen op de markt, hebben met name (lage) middeninkomens het moeilijk. De sociale huurmarkt is voor hen niet toegankelijk, en de prijzen in commerciële huur en koop zijn voor hen onbetaalbaar. Gevolg: de werkende MBO-er kan moeilijk terecht in Oegstgeest.

Als we deze vraag van de middeninkomens zouden willen faciliteren, is het nodig woningen in de lagere segmenten bij te bouwen. Aantallen en programmering in de harde plancapaciteit (1.269 woningen tot 2025) liggen echter al behoorlijk vast en duidelijk is dat hierin geen vrije sector huurwoningen zijn opgenomen en slechts 18 sociale koopwoningen met een prijs lager dan € 198.000. Ook de resterende zachte plancapaciteit biedt weinig mogelijkheden: hier kunnen in totaal 120-170 woningen gerealiseerd worden tot 2025. Daarna zijn er geen bouwlocaties meer beschikbaar.

Tabel 1. Harde plancapaciteit 2016 t/m 2024

Plan capaciteit	Aantal woningen
Koopwoningen markt (> € 198.000)	1.092
Huurwoningen markt (> 710,68)	0
Koopwoningen sociaal (< € 198.000)	18
Huurwoningen sociaal (< 710,68)	159
Totaal aantal woningen	1.269

Bron: Woningbouwplanning gemeente Oegstgeest, februari 2016.

Doelstellingen behorend bij nieuwbouw en beschikbaarheid:

1. *“Nieuwbouw moet bijdragen aan het versterken van het huidige karakter: een aantrekkelijk, hoogwaardig woonmilieu met ruime woningen in een groene omgeving, waarmee Oegstgeest zich onderscheidt op de regionale woningmarkt.”* We bewerkstelligen dit, door:
 - de resterende nieuwbouwmogelijkheden in zowel harde als zachte plancapaciteit goed te laten aansluiten op het huidige, hoogwaardige woonmilieu;
 - bovenop de bestaande plancapaciteit geen extra plancapaciteit meer te creëren, zodat de ruime opzet en het groene karakter van ons woonmilieu behouden blijft. Teveel nieuwbouw tast de gewaardeerde kleinschaligheid en het dorpse karakter aan.
Hard gesteld, betekent dit: na 2025 bouwen we niets meer bij en breiden we niet meer uit. Actualisatie van de woningvoorraad en overig vastgoed zal op termijn vooral uit herstructurering en renovaties moeten komen.

2. *“We ondersteunen de lagere en middeninkomensgroepen die moeilijk zelfstandig passende woonruimte kunnen vinden.”*

We vergroten de beschikbaarheid van woningen voor deze inkomensgroepen door:

- nieuwbouw voor betaalbare woningen te realiseren conform de regionale normering 15% sociale huur, dit is feitelijk al geborgd in de harde plancapaciteit tot 2025;
- in de resterende ruimte voor woningbouw (zachte plancapaciteit 120 tot 170 woningen) te zoeken naar mogelijkheden om vrije-sector-huurwoningen tot € 900 te realiseren. Als alternatief wordt maximaal de helft van deze vrije-sector-huurwoningen gerealiseerd als koopwoning tot € 250.000. Deze aantallen realiseren we door als eis te stellen dat 30% van de woningen sociaal is. Conform regionale afspraken realiseren we bovendien in de zachte plancapaciteit ten minste 15% sociale huur.
- beter benutten van de bestaande voorraad door sociale huurwoningen effectiever in te zetten voor de doelgroep – onder andere via de inzet van tijdelijke huurcontracten en het beperken van verkoop en liberalisatie - en door koopwoningen die onder voorwaarden zijn verkocht over te hevelen naar de sociale huurvoorraad;
- regionaal in te zetten op verdere uitbreiding van de woningvoorraad in de segmenten lage en middeninkomens;

Thema 2: Betaalbaarheid onder druk

De betaalbaarheid van het wonen voor verschillende groepen huishoudens staat onder druk. Behalve de stijgende woningprijzen (zie thema 1) zien we ook de gevolgen van de economische crisis en van rijksbeleid (huurverhogingen) op de reële inkomens van huishoudens. Een groter deel van het inkomen gaat hierdoor naar de woonlasten. Eén van de landelijke maatregelen om een passende huurprijs te waarborgen, is de eis dat corporaties ‘passend toewijzen’ (Nieuwe Woningwet, 1 juli 2015). Dat betekent dat bij 95% van de toewijzingen aan mensen met recht op huurtoeslag (inkomen tot ca. € 30.000) de huurprijs niet hoger mag zijn dan de aftoppingsgrens. Dat is bij 1- en 2-persoons-huishoudens een huurprijs van max. € 586,68, en bij 3- en 4-persoonshuishoudens van max. € 628,76. Gemiddeld wachten mensen in 2015 4,2 jaar¹ op een sociale huurwoning in Oegstgeest, hoewel dat ook sterk afhangt van de eisen die woningzoekenden zelf stellen. Dat is lang, maar dat is landelijk ook het geval (ter vergelijking: Leiden wachttijd 6,1 jaar, Amsterdam ca. 12 jaar). Dat zal naar verwachting niet lager worden: de Randstad is een groeigebied, mooie dorpen in De Randstad nabij grote steden zijn

¹ De wachttijd fluctueert uiteraard enigszins, mede onder invloed van opleveringen. Vorig jaar bijvoorbeeld was het 6,5 jaar, maar door de oplevering van herstructureringsproject Buitenlust was dat in 2015 aanzienlijk lager.

populair, Oegstgeest wil aantrekkelijk blijven... Ergo: deze wachttijd gaat eerder toenemen dan afnemen.

Doelstellingen behorend bij betaalbaarheid:

1. *“Terugdringen betaalbaarheidsrisico’s van huurders.”*

We willen betaalbaarheidsproblemen bij huishoudens met lage inkomens voorkomen, door in samenwerking met belanghebbende partijen vroegtijdig mogelijke schuldproblematiek te signaleren en tijdig schuldhulpverlening aan te bieden.

2. *“In de sociale huur moet de kans op een woning voor huishoudens met recht op huurtoeslag hetzelfde zijn als voor huishoudens met een hoger inkomen.”*

De gemeente wil samen met de corporaties voorkomen dat mensen met recht op huurtoeslag door het ‘passend toewijzen’ langer zouden moeten wachten op een woning dan andere groepen woningzoekenden. Dit betekent dat de corporaties soms huurprijzen moeten verlagen. Dat kost ze geld dan wel investeringsruimte, maar de 'dure scheefheid' (mensen met een laag inkomen en een relatief hoge huur) wordt hiermee teruggedrongen.

Thema 3: Leefbaarheid en kwaliteit van de bestaande voorraad

De leefbaarheid is goed in Oegstgeest, met dank aan het prettige woonklimaat en de kleinschaligheid van het dorp. Een groot pluspunt in Oegstgeest is de dynamiek en de sterke samenwerkingskracht van het dorp. Deze kan (nog) beter worden aangewend door met inwoners en stakeholders gezamenlijk aan leefbaarheid te werken. Er zijn tal van thema’s waarop meer slagkracht en burgerparticipatie valt te organiseren. We zien dat waar in Nederland op veel plekken de betrokkenheid van mensen bij hun leefomgeving afneemt, in Oegstgeest die betrokkenheid juist springlevend is! Dat geeft kansen om een samenleving te realiseren waar iedereen meetelt en meedoet, ongeacht inkomen, opleiding of woonplaats. Hiermee sluiten we aan bij de toekomstvisie Leidse Regio: bijdragen aan zelfstandigheid, zelfredzaamheid, (verdere versterking van) gemeenschapszin en een situatie waarin ieder talent tot zijn recht komt. Voorbeelden om hieraan handen en voeten te geven zijn wijkshouwen om de staat van openbare orde en veiligheid in beeld te brengen. Met organisaties en bewoners werken we op basis hiervan de leefbaarheidsaanpak uit. Een ander voorbeeld is het organiseren van platforms waarin maatschappelijke partijen nauw samenwerken rondom actuele vraagstukken, of het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten met betrokken inwoners. Dit alles vraagt een naar buiten tredende manier van werken, waarin organisaties de samenwerking met elkaar en met inwoners actief opzoeken.

Een ander kwaliteitsaspect van de bestaande voorraad is (energetische) duurzaamheid. De gebouwde omgeving verbruikt in ons land gemiddeld 40% van alle benodigde energie, en woningen zijn daarvan een belangrijk onderdeel. De grootste opgave op het gebied van energiebesparing ligt in de bestaande bouw; met name in de particuliere woningvoorraad is hierin veel winst te behalen. De sociale woningvoorraad is al behoorlijk energiezuinig, maar heeft op de langere termijn ook verbetering nodig.

Doelstellingen behorend bij leefbaarheid en kwaliteit van de bestaande voorraad:

1. *“Verduurzamen van bestaande en nieuwe woningen.”*

We willen een energiezuiniger woningvoorraad. In de bestaande voorraad richten we ons op het stimuleren van particuliere woningeigenaren en woningcorporaties. Met corporaties maken we prestatieafspraken over energetische verbetering van zoveel mogelijk woningen, met voorrang voor

de slechtst presterende voorraad. Hierbij gaan we uit van de normen van het SER-energieakkoord: ten minste gemiddeld label B in 2020² en toewerken naar gemiddeld label A in 2030.

2. *“De leefbaarheid moet goed blijven. Gemeente, corporaties, overige belanghebbenden en in het bijzonder bewoners werken hierin samen.”*

We zetten samenwerking met onze partners op rondom diverse aspecten van leefbaarheid. We brengen de opgaven gezamenlijk in kaart en stellen een platform leefbaarheid in. Bovendien jagen we burgerinitiatieven ten behoeve van leefbaarheid aan.

Thema 4: Wonen en zorg

Veel ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Ze zijn doorgaans niet erg verhuisgeneigd maar als ze verhuizen, is dat vaak omdat het in de huidige woning *niet meer gaat*. Zelfstandig wonen op latere leeftijd gaat beter als de woning in de nabijheid staat van zorg, in een beschutte omgeving ligt, als er sociale contacten in de buurt zijn en ook winkels en welzijnsdiensten.

De totale vraag naar seniorenwoningen die aan dit soort criteria voldoen, stijgt volgens het woningmarktonderzoek 2014 in Oegstgeest met 350 woningen, waarvan 80 ‘wonen met verzorging’ betreft (beschut wonen, denk bijvoorbeeld aan aanleunwoningen). In Oegstgeest valt op dat de vraag relatief vaak komt van ouderen met grote beurs.

Specifieke zorggerelateerde huisvestingsvragen komen ook van andere groepen die als gevolg van rijksbeleid niet meer terecht kunnen in intramurale zorg. Het gaat daarbij in het bijzonder om mensen met een (lichte) verstandelijke beperking, mensen met psychiatrische aandoeningen en jongeren met gedragsproblemen. Hun huisvestingsvraag richt zich vrijwel altijd op het laagste prijssegment.

Doelstellingen behorend bij Wonen en zorg:

1. *“Voldoende passende woningen voor kwetsbare ouderen”*

We vergroten de beschikbaarheid van passende woonruimte voor ouderen:

- we vragen corporaties bestaande sociale huurwoningen aan te passen, met name bij complexgewijze aanpak verwachten wij dat de toegankelijkheid wordt verbeterd;
- we stimuleren particulieren om zelf de eigen woning aan te passen dan wel tijdig te verhuizen naar een geschikte woning.
- we stimuleren initiatieven van woonzorgpartners en particulieren om woonzorgconcepten te realiseren en langer zelfstandig wonen mogelijk te maken
- we benutten de beperkte mogelijkheden in de zachte plancapaciteit om aanpasbare seniorenwoningen met onder andere mogelijkheden voor domotica (infrastructuur) te realiseren;
- bij de bouw van gelijkvloerse woningen binnen zachte plancapaciteit stellen we de eis dat woningen ten minste twee sterren hebben conform het Rijnlands sterrenstelsel (rollator toe- en doorgankelijk).

2. *“Voldoende woningen voor andere bijzondere (zorg) doelgroepen.”*

- Er moet voldoende passende woonruimte beschikbaar zijn voor bijzondere doelgroepen: mensen met licht verstandelijke beperkingen en/of psychiatrische aandoeningen, jongeren uit een instelling of pleeggezin, mensen die geen dak boven het hoofd hebben en statushouders. Betaalbaarheid en spreiding, maar ook het regelen van ondersteuning en begeleiding, zijn hierbij aandachtspunten.

² De sociale huurwoningen in Oegstgeest, behalve van Mooiland, hebben een gemiddeld B-Label. Daarmee is de norm uit het SER-energieakkoord al grotendeels bereikt.

- Huisvesting organiseren we bij voorkeur 'gespikkeld', dat wil zeggen dat we concentratie van een doelgroep op een locatie voorkomen en doelgroepen gemengd wonen met 'gewone' inwoners.
- De gemeente zal regionaal aan de orde stellen of de zogenaamde contingentregeling nog voldoende mogelijkheden geeft om de uitstroom uit instellingen als gevolg van extramuralisatie mogelijk te maken. Uitgangspunt is een goede balans tussen de kansen voor regulier woningzoekenden en het aantal directe toewijzingen aan doelgroepen
- Oegstgeest zet in op het beperkt vergroten van het aanbod van geclusterd wonen. In overleg met de woningcorporaties en aanbieders van zorg willen we ons inzetten om (binnen de zachte plannen) circa 10 geclusterde zelfstandige woningen te realiseren.
- De gemeente verkent de mogelijkheden voor de realisatie van één scheef huisje. Dit zijn speciale woningen voor mensen die structureel overlast veroorzaken.

1 Inleiding

Voor u ligt de Woonvisie 2025 van de gemeente Oegstgeest. Deze visie geeft richting aan tal van actuele woningmarktopgaven in Oegstgeest zoals betaalbaarheid van het wonen, wonen en zorg en de woningbouwambities. De woonvisie biedt de gemeente houvast bij haar verantwoordelijkheden vanuit de (herziene) Woningwet en bij de invulling van het ruimtelijk beleid, in het bijzonder vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Daarnaast biedt de woonvisie een basis en onderbouwing voor afspraken met stakeholders, primair natuurlijk voor de prestatieafspraken met woningcorporaties en woningbouwafspraken met ontwikkelaars en bouwers.

De visie is tot stand gekomen via een interactief proces met betrokkenheid van belangrijke maatschappelijke partners (bedrijven, instellingen, woningcorporaties en inwoners) en gemeenteraad.

Leeswijzer

Deze woonvisie is thematisch opgebouwd:

1. Nieuwbouw en beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid van het wonen
3. Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad
4. Wonen en zorg

Ieder thema begint met een beknopte omschrijving van de opgaven. Vervolgens worden de ambities benoemd met een nadere omschrijving en maatregelen om de ambities te bereiken. De maatregelen zijn terug te vinden in het uitvoeringsprogramma, waarin ze per partij met een planning zijn uitgewerkt.

Processchets

De woonvisie is opgesteld met nauwe betrokkenheid van stakeholders. Dit proces zag er op hoofdlijnen als volgt uit:

- Allereerst is een visiecafé georganiseerd voor stakeholders, waarin de belangrijkste opgaven zijn neergezet en oplossingen zijn verkend.
- Deze uitkomsten zijn vertaald in een concept-woonvisie. Hierbij heeft een projectgroep met vertegenwoordigers van MeerWonen, Portaal en Huurders MeerWonen actieve inbreng geleverd. Huurdersbelangenvereniging Portaal en de bewonerscommissie van Mooiland zijn via schriftelijke consultatie respectievelijk het visiecafé betrokken bij de woonvisie.
- Deze concept-woonvisie wordt vervolgens op meerdere momenten bediscussieerd: tijdens een beeldvormende commissie, waarbij ook woordvoerders van stakeholders aanwezig zijn. Daarna wordt hij op basis van deze inbreng bijgesteld. De aangepaste visie wordt besproken met de Wmo-adviesraad en seniorenraad en verzonden aan de aanwezigen bij het visiecafé met de mogelijkheid om te reageren. .
- Tussen 20 oktober en 3 november zal de woonvisie ter inzage liggen. De discussie met de commissie, stakeholders en inspraak, wordt verwerkt in de definitieve woonvisie die ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd.

De genodigden van het visiecafé zijn in bijlage 3 te vinden.

2 Analyse

Hoofdlijn van het woonvraagstuk in Oegstgeest

- Oegstgeest telt ruim 23.000 inwoners en ruim 10.000 huishoudens³. Het dorp onderscheidt zich in de regio door haar hoogwaardige woonmilieu. “Lommerrijke straten en lanen, statige panden in het groen, een prettig woon- en leefklimaat, een dorps karakter en stedelijke vitaliteit”, aldus de Toekomstvisie Leidse Regio over Oegstgeest.⁴ In deze toekomstvisie en de Omgevingsvisie 2040 is de opgave geformuleerd om de woningvraag te accommoderen met behoud van dit onderscheidende karakter. Ook het versterken van de recreatieve gebruikswaarde van het landschap is nodig voor verdere verstedelijking zonder aan kwaliteit van leefomgeving in te boeten.
- Het is helder dat Oegstgeest zijn grenzen nadert van wat het in ‘stenen en staal’ nog kan toevoegen. De relatief kleine oppervlakte van de gemeente (7,75 km²) biedt beperkte ruimte voor toevoegingen. We willen een mooi dorp blijven met een aantrekkelijk woonmilieu en goede leefbaarheid, dat staat voorop, en dat betekent dat we na pakweg 2025 stoppen met bouwen. De harde en zachte plancapaciteit is dan op; daarna moeten ingrepen in de bestaande voorraad door herstructurering en renovatie het verschil maken.
- Ondertussen wijzen alle denkbare groeiprognoses uit dat De Randstad de komende decennia het centrum van de Nederlandse economische ontwikkeling en dus groei zal blijven, en dat dit banen en mensen zal blijven trekken. De Omgevingsvisie 2040 stelt dat de trek naar de stad doorzet: daar zijn werk, voorzieningen en zorg te vinden. In Holland-Rijnland is met name in de Leidse Regio sprake van een grote druk op de woningmarkt. Andere signalen ondersteunen dit beeld: uit de woonagenda Holland Rijnland blijkt dat de woningbehoefte groter is dan de harde plancapaciteit in regio Holland-Rijnland West. Ook uit cijfers van de provincie blijkt dat het woningaanbod achterblijft bij de behoefte: de Woningmarktverkenning Zuid-Holland uit 2013 en de actuele woningbehoefteraming (WBR) 2016⁵ laten oplopende woningtekorten zien. Uit de WBR blijkt bovendien dat de woningbehoefte doorgroeit tot na 2040, vanaf 2030 geconcentreerd rondom de stedelijke gebieden waaronder de Leidse regio. De afgelopen jaren bleef de woningproductie bovendien sterk achter bij de behoefte. Ergo: de druk op Oegstgeest zal eerder toenemen dan afnemen.
- Dat betekent dat niet iedereen die dat wil hier een woning kan krijgen. Veel mensen moeten ook nu al lang wachten voor ze hier terecht kunnen, omdat er simpelweg meer vraag dan aanbod is. Dat geldt zeker (maar niet alleen) in de betaalbare segmenten.
- Als we willen voorkomen dat Oegstgeest een dorp wordt voor ‘alleen rijke mensen’, moeten we onder ogen zien dat met name de (lage) middeninkomens het moeilijk hebben. De laagste inkomens worden gefaciliteerd door de woningcorporaties met de sociale woningvoorraad van 1.584 woningen, maar juist de middeninkomens kunnen nergens terecht: in de sociale voorraad zijn ze niet welkom (daar zijn ze ‘goedkope scheefwoners’), maar in de betaalbare vrije sector is heel weinig beschikbaar. Willen we dat veranderen/bijstellen, dan vraagt dat focus op:
 - realisatie huur tussen 710 (liberalisatiegrens) en ca. 900 euro
 - realisatie koop tot ca. 250.000 euro
- Het is vervolgens belangrijk ons hierbij te realiseren dat de harde plancapaciteit van 1.269 woningen tot 2025 géén huurwoningen kent boven de liberalisatiegrens van 710 euro, en slechts 18 koopwoningen in de prijsklasse tot 198.000 euro.

³ Bron: CBS 2016

⁴ Bron: Toekomstvisie Leidse Regio 2027

⁵ Woningbehoefteraming 2016, Provincie Zuid-Holland

Woningbehoefte in typen woningzoekenden

Uit het woningmarktonderzoek dat in 2014 in de gemeente Oegstgeest is uitgevoerd, komt het volgende beeld naar voren:

- De woningbehoefte komt voor een belangrijk deel van vestigers: 43% van de vrijkomende woningen gaat naar mensen van buiten Oegstgeest. Zij zitten veelal in de samenwoon- en gezinsfase. Zij hebben een goed inkomen, en vragen om ruime woningen.
- De overige vraag (57%) komt vooral van starters en doorstromers uit Oegstgeest.
 - starters zoeken primair op prijs en zijn tevreden met goedkope huurappartementen.
 - doorstromers zijn kleine huishoudens tot 55 jaar en gezinnen. Zij willen in kwaliteit vooruit, deels overstappen van huur naar koop en met name gezinnen zoeken een grotere woning.
- Hoewel Oegstgeest aan het vergrijzen is, vormen senioren geen dominante factor op de woningmarkt van Oegstgeest. Reden: slechts een klein deel (9%) van hen is verhuisgeneigd. Ruim de helft van de verhuisgeneigde ouderen wil huren, en die huurwens ligt fifty-fifty verspreid over vrije sector huurwoningen en sociale huurwoningen.
- Kopers willen vaak een appartement van meer dan € 200.000.
- Met name jongeren hebben een urgente woningvraag maar hun kansen zijn klein. De groep woningzoekenden tussen 23 tot 35 jaar zoekt het actiefst, wat duidt op een urgente woningbehoefte in deze leeftijdsgroep. Maar liefst 58% van de ruim 400 huishoudens uit Oegstgeest die actief een woning zoeken, bestaat uit deze leeftijdsgroep.

Sociale huisvesting

Huishoudens met een inkomen tot € 35.739 komen in aanmerking voor een sociale huurwoning⁶. Het aandeel sociale huurwoningen in Oegstgeest is relatief laag (16%, regionaal is dit 28% en landelijk 31%).

De vraag naar sociale huurwoningen is vrijwel overal in Nederland groter dan het aanbod, en dat geldt bij uitstek voor De Randstad. De gemiddelde wachttijd voor een woning was in 2015 in Oegstgeest 4,2 jaar; in de regio is dat 5,9 jaar.

Sinds 2015 is er meer dynamiek in de regio: er komen meer woningen vrij en de gemiddelde inschrijftijd voor een sociale huurwoning neemt af. Dit komt doordat verkoopresultaten in de regionale koopwoningmarkt verbeteren; ook leidt tot doorstroming uit huurwoningen. In Oegstgeest kwamen bovendien door de oplevering van herstructureringsproject Buitenlust veel huurwoningen beschikbaar, waardoor de gemiddelde wachttijd daalde van 6,5 in 2014 naar 4,2 jaar in 2015.

Druk op sociale huurmarkt neemt eerder toe dan af

Ontwikkelingen zoals het langer zelfstandig wonen van ouderen (in Oegstgeest is 40% van alle huurders in de sociale sector ouder dan 65⁷, landelijk ligt dat percentage nog hoger), de extramuralisering in de zorg en de instroom van vergunninghouders, zullen de komende jaren zorgen voor extra druk op de sociale huurwoningmarkt. Er wordt een aanvullende behoefte van 140 sociale huurwoningen in Oegstgeest geraamd⁸. Om dit te faciliteren, is het volgende gedaan:

⁶ - Huurders met een inkomen boven € 39.874 (2016) komen in principe niet in aanmerking voor een huurwoning met een huurprijs onder € 710,68 (prijsspeil 2016). Een corporatie mag tot tien procent van het aantal woningen nog toewijzen aan een huurder met een inkomen boven deze gestelde inkomensgrens. Deze toewijzingsregel van 90% is tot 1 januari 2021 gewijzigd in de 80-10-10-regel: 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 35.739 (de primaire doelgroep); 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 35.739 tot € 39.874 (de middeninkomens); 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten.

⁷ Bron: verhuurgegevens MeerWonen, 2016

⁸ in bijlage 1 is de onderbouwing van dit aantal te vinden

- in de harde plancapaciteit is de realisatie van 159 nieuwe sociale huurwoningen opgenomen;
- MeerWonen neemt tot 2025 circa 70 woningen terug in de verhuur die eerder zijn verkocht met een VoV-constructie⁹.

Relatief veel goedkope scheefwoners

Voor de eerstvolgende jaren zorgen deze trends niet tot veel ontspanning op de sociale huurmarkt. Op wat langere termijn verwachten we wel enige ontspanning, mede als gevolg van recente rijksmaatregelen die vooral 'goedkoop scheefwonen'¹⁰ moeten tegengaan (door inkomenseisen bij toewijzing en inkomensafhankelijke huurprijstijging). Het is goed ons te realiseren dat die zogenoemde 'goedkope scheefwoners' vaak op de markt moeilijk terecht kunnen, noch in huur noch in koop. Veelal betreft het 10 tot 15% van de huurders, maar in Oegstgeest gaat het om 34% van alle huurders¹¹. Dat percentage is hoog, en hangt uiteraard samen met de hoge prijs van de markt woningen (huur en koop). Het rijksbeleid focust weliswaar sterk op terugdringen van die 'scheefheid', maar het is zeer de vraag hoe reëel dat is. Dat zien we ook in Oegstgeest: vooralsnog lijkt deze focus weinig effect te sorteren, onder meer omdat er in Oegstgeest op de markt gewoon weinig alternatief aanbod is voor de 'goedkope scheefwoners'. Daar komt bij dat 40%¹² van de sociale huurwoningen verhuurd is aan 65-plussers; daaronder zullen zeker de nodige scheefwoners zitten, maar senioren hebben een lage verhuisgeneigdheid.

Woonquote

In de regio bedraagt de gemiddelde woonquote van huurders 34% (sociale en vrije sector huur samen)¹³. Oftewel: een huishouden besteedt 34% van zijn inkomen aan woonlasten. Landelijk ligt dat percentage hoger op 39%. In de regio zijn de woonlasten ten opzichte van het inkomen dus relatief laag.

Vrije sector biedt weinig voor middeninkomens

Er is op de woningmarkt van Oegstgeest weinig aanbod voor huishoudens met een middeninkomen (tussen ca. €36.000 en €58.000). Zij komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar hebben te weinig inkomen om in Oegstgeest een eengezinswoning te kopen of een vrije sectorwoning te huren. Als ze geen 'goedkope scheefwoner' zijn, wordt het lastig!

Uit het woningmarktonderzoek dat Companen in 2014 uitvoerde, blijkt een behoefte vanuit de middeninkomens aan ca:

- 80 woningen met een koopprijs tot €200.000
- 260 woningen met een koopprijs tot €250.000
- 80 vrijesectorhuurwoningen met een huur tot circa € 900
- Totaal marktbehoefte: 420, waarvan ca. de helft van inwoners uit Oegstgeest.

In de 'harde' woningbouwplannen is voorzien in 18 koopwoningen met een prijs tot € 198.000. Dat is 2% van de plannen. Er zijn überhaupt *geen* vrije-sector-huurwoningen in het lagere marktsegment in de planning opgenomen (tussen 710 en 900 euro). Het bestaande aanbod betaalbare woningen bestaat hoofdzakelijk uit appartementen. Met name voor gezinnen, die veelal liever grondgebonden wonen (met tuin), is het daarom moeilijk om een betaalbare passende woning te vinden.

⁹ MeerWonen heeft 108 woningen verkocht met een regeling Verkoop onder Voorwaarden. De kopers van deze woningen zijn verplicht de woning bij vertrek aan MeerWonen te koop aan te bieden.

¹⁰ Goedkoop scheefwonen: een huurder van een sociale huurwoning met een inkomen boven € 35.739

¹¹ Bron: CBS Regionale Inkomensonderzoek 2013.

¹² Bron: verhuurgegevens MeerWonen 2016.

¹³ Bron: WoON2015

Vraag van andere inkomensgroepen

Lage en middeninkomens zijn niet de enige groepen die behoefte hebben aan een woning. In het woningmarktonderzoek Oegstgeest uit 2014 zijn dan ook aanbevelingen opgenomen voor woningprogrammering. Dit geeft de richting aan voor de invulling van de resterende zachte plannen van 120 tot 170 woningen. Ook hierin zien we dat 'middelduur' (bereikbaar voor middeninkomens) als meest kansrijk wordt gedefinieerd. Daarnaast zien we een behoefte aan dure woningen, goedkope (huur)woningen en specifieke seniorenwoningen.

Tabel 3: vertaling aanbevelingen woningmarktonderzoek in programmering voor de harde en zachte plancapaciteit

Woningtype	Wenselijk aandeel
<i>Koop</i>	
Middelduur eengezins (€ 200.000-300.000)	30%
Duur eengezins (> € 300.000)	15%
Grondgebonden nultreden	10%
Goedkoop eengezins (< € 200.000)	10%
<i>Huur</i>	
Goedkoop appartement (sociaal) (< € 628,76)	15%
Duur appartement ('duur' sociaal (€ 628-710,68) + vrije sector > 710,68))	10%
Seniorenwoningen	10%
<i>Daarnaast zijn er signalen dat er behoefte is aan particulier opdrachtgeverschap. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om dit te realiseren.</i>	

Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Oegstgeest, Companen, 2014.

In de Woonagenda Holland-Rijnland wordt een toenemende behoefte geschetst aan de woonmilieus centrum-stedelijk, buiten-centrum en groen-stedelijk. De ontwikkeling van Nieuw Rhijngeest sluit met het groen-stedelijke woonmilieu hierop aan. De zachte planlocaties vallen onder de categorie (centrum)dorps. In de woonagenda wordt een afnemende behoefte aan dit woonmilieu verwacht. Gezien de gunstige ligging van Oegstgeest en de gespannen woningmarkt voorzien we voldoende behoefte aan woningen op deze locaties.

Toelichting woonmilieus (bron: Woonagenda Holland-Rijnland):

- Centrum stedelijk: (historische) binnensteden, city/nieuwe stedelijke centra, centra van nieuwe steden. Essentie: centrale ligging, relatief hoge woondichtheid, functiemenging.
- Buiten centrum: rond het centrum gelegen compact en monofunctioneel woonmilieu. Vooroorlogse etage, vooroorlogse grondgebonden, vooroorlogse herenhuizen, vooroorlogse tuindorpen, naoorlogse etage, naoorlogse grondgebonden. Essentie: de stadswijk.
- Groen stedelijk: monofunctioneel woonmilieu dat ruim en groen van opzet is in grotere gemeenten. De uitbreiding aan de stad, groeikernen en actuele uitleg vallen hieronder. Essentie: huis met een tuin.
- (Centrum) dorps: historische kernen, nieuwe kernen. Essentie: multifunctionele centra in kleinere kernen

Goedkope koop

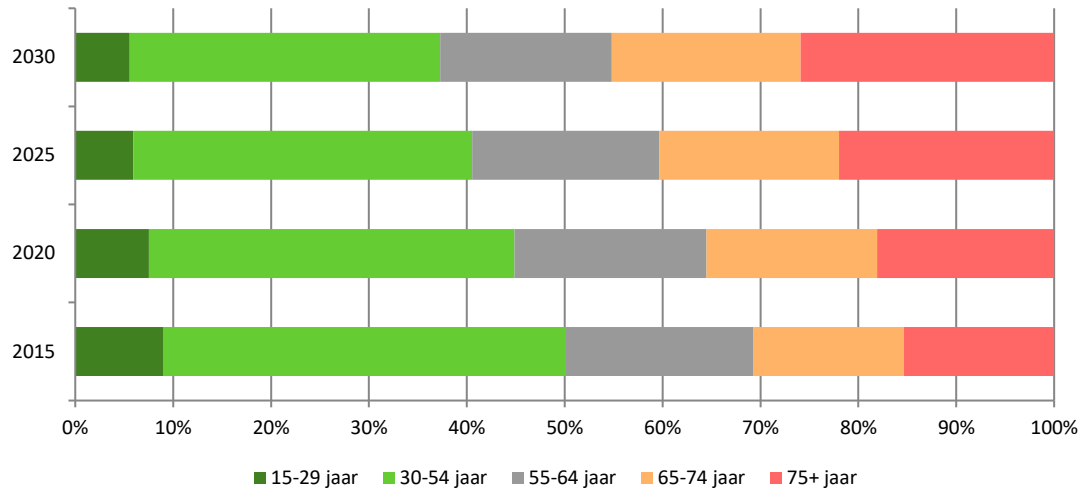
Goedkope koopwoningen vormen in toenemende mate een alternatief voor sociale huur. Vanwege de lage rentestand zijn de maandlasten van een betaalbare koopwoning vaak lager dan van een sociale huurwoning. Kopers slagen er regelmatig in een niet-bancaire regeling te treffen voor het gat tussen de maximale hypotheeksom en de koopprijs met financieringsmogelijkheden van bijvoorbeeld ontwikkelaars en/of garantstellingen van ouders. Ook met startersleningen kan dit gat overbrugd worden.

Het is goed te beseffen dat realisatie van goedkope koopwoningen alleen de eerste koper voordeel biedt, tenzij verkocht wordt onder voorwaarden. Dit laatste is echter voor marktpartijen niet aantrekkelijk, en corporaties zijn vanuit de Woningwet zeer beperkt in hun mogelijkheden om in dit segment woningen te realiseren. Vrijsectorhuurwoningen hebben als voordeel dat zij ook op lange termijn beschikbaar zijn voor middeninkomens, mits ze niet worden uitgepand natuurlijk.

Zorgdoelgroepen

Nederland vergrijsd en in Oegstgeest is dat niet anders: veel ouderen worden tegelijkertijd oud, en ze worden gemiddeld ook ouder dan vroeger (dubbele vergrijzing). Ze zijn langer vitaal, kapitaalkrchtig, en in toenemende mate spelen ouderen een belangrijke rol in tal van maatschappelijke domeinen. Steeds vaker wonen zij hun hele leven zelfstandig¹⁴.

Figuur 1. Huishoudensprognose 2015 - 2030



Bron: WBR provincie Zuid-Holland, 2016.

Ook al openbaart een zorgvraag zich op steeds hogere leeftijd, het is natuurlijk onvermijdelijk dat puur door de toename van het aantal ouderen de zorgvraag stijgt. Daardoor zal ook het aantal ouderen dat een beroep doet op specifieke woonvormen toenemen. De extramuralisering heeft de mogelijkheden voor onzelfstandig wonen sterk teruggedrongen: het verzorgingshuis bestaat nauwelijks meer, en alleen mensen met zeer zware somatische en/of psychische aandoeningen komen in aanmerking voor een verpleeghuis (vaak bij noodzaak van 24-uurs toezicht en -zorg).

Daarnaast zien we door de extramuralisering van zorg ook een stijgende vraag naar woningen en woonvormen voor andere zorgdoelgroepen, zoals mensen met verstandelijke beperkingen en/of psychiatrische aandoeningen.

Woningbehoefte Oegstgeest deels opvangen in de regio

Tot 2025 is de bouw van 1.269 woningen in Oegstgeest gepland in de harde plancapaciteit, oftewel in plannen waarvan vrij zeker is dat ze daadwerkelijk doorgang vinden. Voor deze plannen is al een publiekrechtelijke dan wel privaatrechtelijke overeenkomst gesloten die in principe niet meer aanpasbaar is. De geraamde woningbehoefte van de provincie Zuid-Holland (2016) ligt ca. 330 woningen hoger. Na realisatie van de harde plancapaciteit resteert dus een tekort van ca. 330 woningen in Oegstgeest in 2024. Ook eventuele inzet van de resterende zachte plancapaciteit in Oegstgeest biedt daarin niet afdoende soelaas. Wel wordt voorzien in voldoende woningen om in de behoefte van de eigen inwoners te voorzien (500 woningen).

Nog los van het feit dat dit soort kwantitatieve bevolkingsbecijfering met een horizon van 10 jaar louter een indicatieve waarde heeft (er zijn zoveel - onvoorspelbare - parameters die deze behoefte kunnen doen toenemen of juist afnemen), ontkomen we er niet aan dat een deel van de woningbehoefte elders in de regio moet en zal worden bediend, op plekken die zich beter lenen voor verdichting. Dat is een realiteit waarbij wij ons neerleggen.

¹⁴ Zie ook Omgevingsvisie 2040

Tabel 1. Woningbehoefte versus plancapaciteit Oegstgeest 2016-2024

2016-2024, woningbehoefte versus plancapaciteit Oegstgeest	woningen
Woningbehoefte Oegstgeest vanuit regio	1100
Woningbehoefte Oegstgeest vanuit eigen inwoners / migratiesaldo nul	500
Totale woningbehoefte Oegstgeest	1.600
Harde plancapaciteit t/m 2024	1.269
Zachte plancapaciteit t/m 2024	120 - 170

Bronnen: BP en WBR 2016, plancapaciteit gemeente Oegstgeest

Tabel 2. Harde plancapaciteit (bouwprogramma's) Oegstgeest 2012-2024.

Woningtype	2012 - 2015 (al gerealiseerd onder oude woonvisie)	2016-2024	Totaal (% van totaal bouwplannen)
Sociale huur (tot € 710,68)	127 (26,0%)	159 (12,5%)	285 (16,2%)
Sociale koop (tot € 198.000)	135 (27,6%)	18 (1,4%)	153 (8,7%)
Totaal sociaal	262 (53,6%)	177 (13,9%)	439 (25,0%)
Nieuwbouw totaal (sociaal + markt)	489	1.269	1.758

Bron: gemeente Oegstgeest 2016.

Kaders normeren aandeel sociale woningbouw

De Regionale woonagenda Holland-Rijnland uit 2014 stelt als norm 15% sociale huurwoningen bij nieuwbouw. In de voorgaande Woonvisie Holland-Rijnland was dat 30% (sociale huur en koop samen), een uitgangspunt dat de gemeente hanteerde bij plannen vanaf 10 woningen. In de periode 2012-2015 is ruimschoots voldaan aan de toen geldende norm van 30% sociaal en in de periode 2012-2024 voldoet het harde bouwprogramma aan de nieuwe norm van ten minste 15% sociale huur.

Daarnaast wil de regionale woonagenda de mogelijkheden verkennen om de doorstroming van de middeninkomens te vergroten door realisatie van vrije sector huur tussen € 700 en € 900 en goedkope koop (tot circa € 200.000) en/of door inzet van erfpacht of goedkope leningen (soort starterslening) voor middeninkomens die vanuit een sociale huurwoning een woning kopen.

Veranderende regelgeving

Het rijk heeft een aantal ingrijpende maatregelen genomen die van belang zijn voor deze woonvisie.

Woningwet

Op 1 juli 2015 is de herziene Woningwet in werking getreden. De Woningwet en het daarbij horende *Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting* (Btiv) hebben gevolgen voor het takenpakket van woningcorporaties. In de herziene Woningwet is uitputtend vastgelegd wat behoort tot 'het terrein van de volkshuisvesting' en wat niet. De mogelijkheden voor woningcorporaties om te investeren in commercieel en in mindere mate ook in maatschappelijk vastgoed zijn beperkt. Onder de herziene Woningwet is geregeld dat woningcorporaties een redelijke bijdrage dienen te leveren aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en hier prestatieafspraken over maken met de gemeente en huurdersorganisaties.

Drie transities in het sociale domein

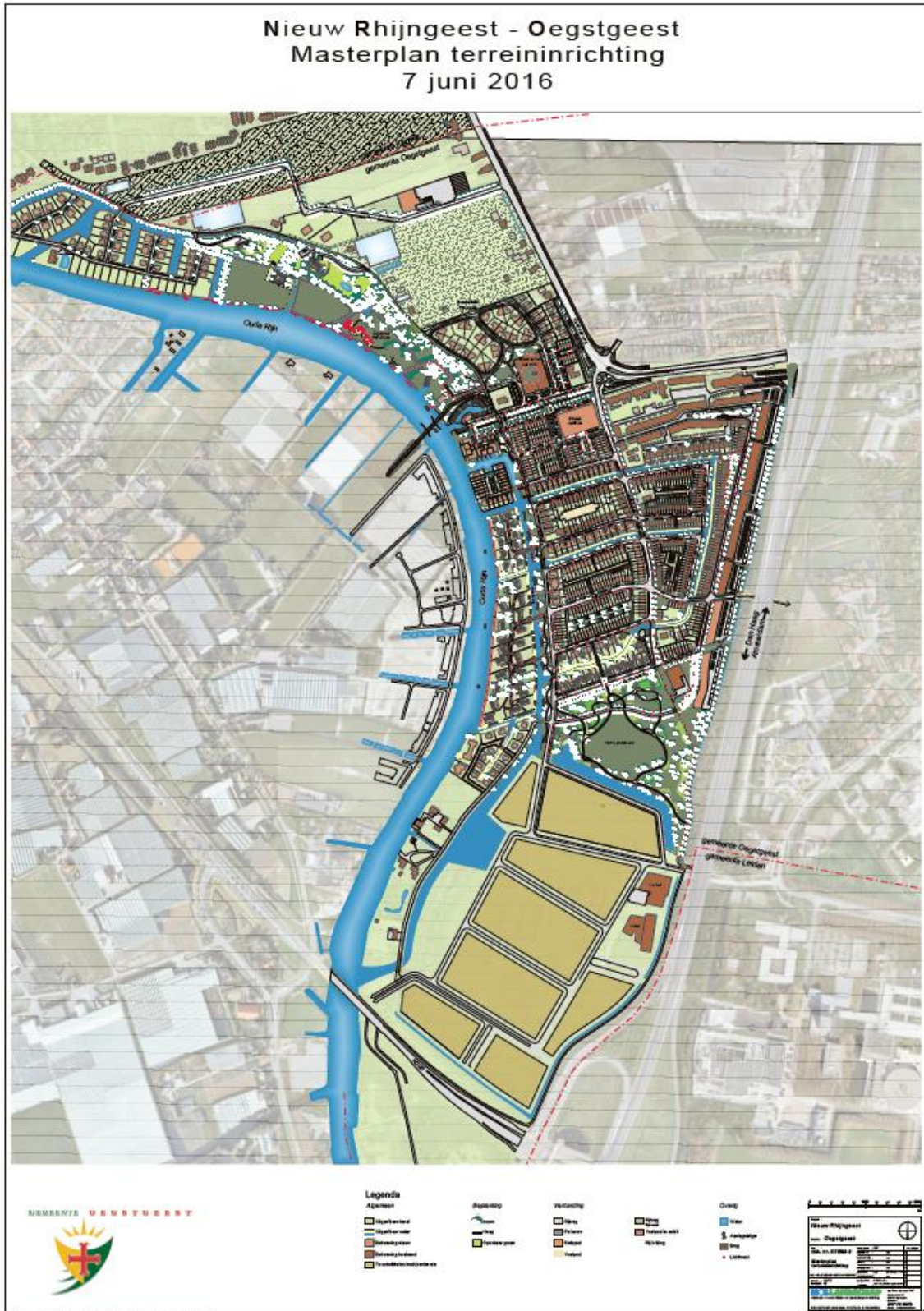
Er vindt op dit moment een omvangrijke stelselwijziging plaats: de zogeheten 'decentralisaties' van zorg, werk en jeugdhulp. Een deel van de zorgtaken is bij de gemeente ondergebracht en onder de Wmo terecht gekomen. Daarnaast speelt de extramuralisatie een belangrijke rol; de eisen voor opname in een intramurale instelling zijn flink verhoogd. Alleen als er sprake is van een (zeer) zware zorgvraag worden mensen nog intramuraal opgenomen. Meer ouderen, mensen met een licht verstandelijke beperking of een psychiatrische stoornis blijven zelfstandig wonen en krijgen zorg en ondersteuning thuis. Met de invoering van de nieuwe Wmo in 2015 zijn gemeenten verantwoordelijk geworden voor een groter deel van deze ondersteuning.

Zwaardere hypotheeknormen

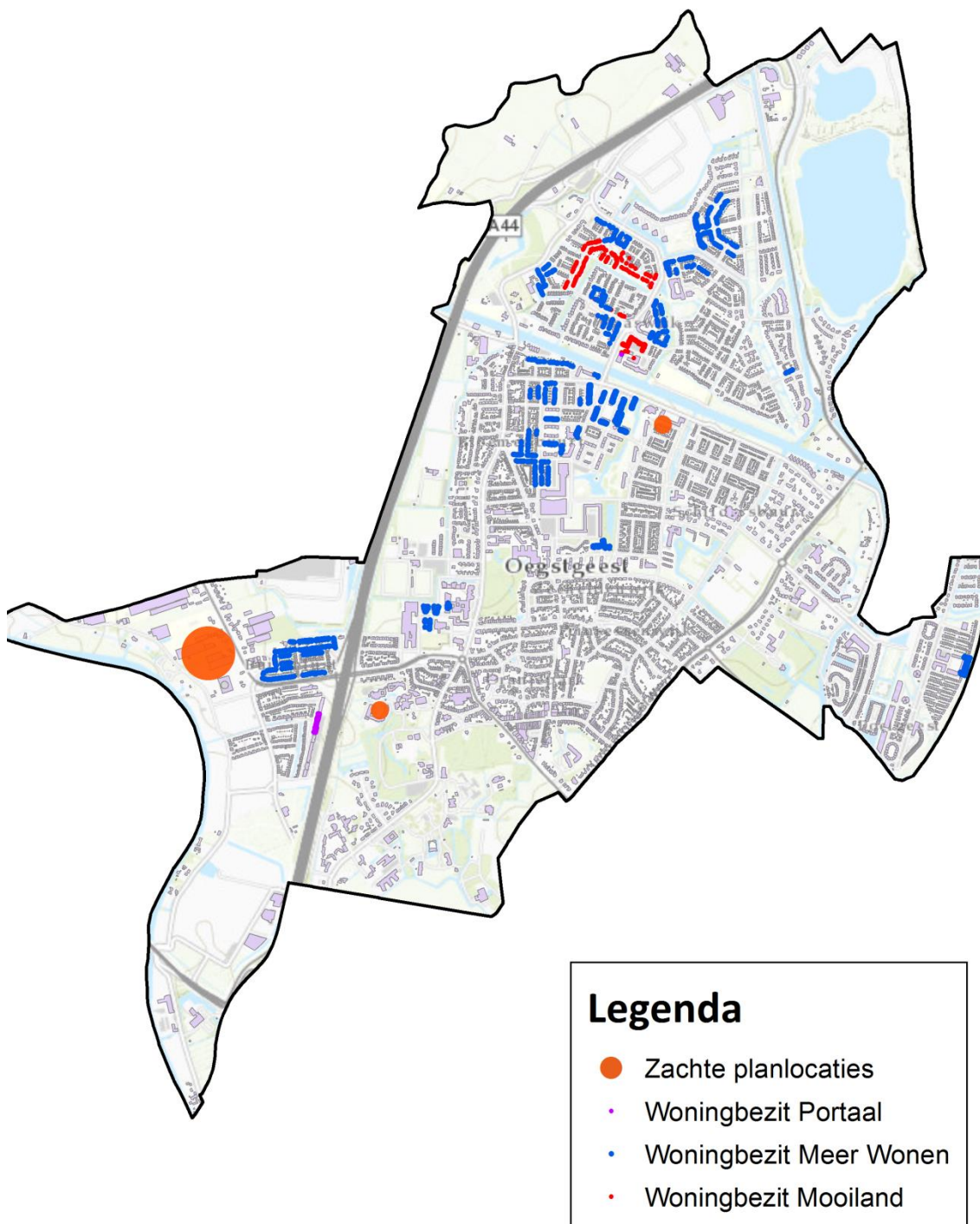
Woonconsumenten moeten aan zwaardere eisen voldoen om in aanmerking te komen voor een hypotheek. Ze kunnen niet alle kosten die met de aankoop van hun woning samenhangen meefinancieren en moeten verplicht (een deel van) hun hypotheek aflossen. Deze maatregelen hebben tot gevolg dat met name een deel van de starters op de woningmarkt ervoor kiest (eerst) een woning te huren in plaats van te kopen.

Nieuwbouwplannen in Oegstgeest

Figuur 2. Nieuwbouwlocaties harde plancapaciteit Oegstgeest



Figuur 3. Nieuwbouwlocaties zachte plancapaciteit tot 2025 en bezit woningcorporaties MeerWonen, Mooiland en Portaal



Bron: Gemeente Oegstgeest, data MeerWonen, Mooiland en Portaal, 2016.

3 Thema 1. Nieuwbouw en beschikbaarheid

3.1 Wat speelt er

Oegstgeest, met haar ruim 23.000 inwoners en ruim 10.000 huishoudens, onderscheidt zich in de regionale woningmarkt door een hoogstaand woonmilieu. “Lommerrijke straten en lanen, statige panden in het groen, een prettig woon- en leefklimaat, een dorps karakter en stedelijke vitaliteit”, aldus de Toekomstvisie Leidse Regio over Oegstgeest. In onderzoeken van Elsevier en de Telegraaf komt de gemeente naar voren als de aantrekkelijkste woonplaats van Zuid-Holland respectievelijk Nederland. De hoogste scores worden behaald op samenstelling van de bevolking, bereikbaarheid, basisvoorzieningen en plusvoorzieningen (zoals cultuur, horeca en historisch decor) en de groene en blauwe kwaliteit. Wonen is daarom een belangrijk onderdeel voor Dorpsmarketing; de woonaantrekkelijkheid van Oegstgeest is een van de belangrijke pijlers voor de promotie van dit dorp.

Deze aantrekkelijkheid vertaalt zich ook in een woningvraag: het woningmarktonderzoek van eind 2014 laat zien dat Oegstgeest een gewilde woonplek is voor huishoudens vanuit de hele regio. De aantrekkelijkheid van de gemeente (grote woningen, rustige woonomgeving, nabijheid van groen) en de uitstraling zijn belangrijke vestigingsmotieven.



Oegstgeest beste woonplaats

WONEN + Wederom komt Oegstgeest positief naar voren als ideale woongemeente. Na eerder al door het blad Elsevier uitgeroepen te zijn tot een van de beste 10 woongemeenten, komt Oegstgeest nu in een groot onderzoek van De Telegraaf naar voren als de beste woonplaats van heel Nederland. De echtendkrant heeft in aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen 400 gemeenten op rij gezet.

Daarbij zijn criteria als huizenprijzen, gemiddeld besteedbaar inkomen, criminaliteit en armoede onderling vergeleken. Ook werden tegelijkertijd de aanwezigheid van en afstand tot medische voorzieningen, scholen en supermarkten meegewogen. Het levert Oegstgeest een 8,7 als rapportcijfer op, goed dus voor een eerste plaats op de Telegraaf-lijst en kwalificaties als 'leukste gemeente van Nederland' en 'droomplaats'.

Dat Oegstgeest wordt gezien als aantrekkelijke woonplaats kan ook worden opgemaakt uit de keuze van de nieuwe Commissaris van de Koning, Jaap Smit, om in ons dorp te komen wonen. Jan Waaijer, door dezelfde commissaris per 1 april benoemd als nieuwe burgemeester van Oegstgeest (zie elders op deze pagina), zal zich in ieder geval voor een jaar burgervader van de beste woongemeente van Nederland mogen noemen.

Populair om te wonen

Door dit alles is de vraag naar woningen groot. We willen zo goed mogelijk aan die vraag voldoen maar realiseren ons dat de aard van onze woningmarkt, gekoppeld aan de groei die zich al langere tijd in de hele Randstad manifesteert (en dat volgens alle denkbare landelijke prognoses ook zal blijven doen) met zich meebrengt dat er altijd sprake zal zijn van druk: we kunnen simpelweg niet iedere woonvraag bedienen. Planning en programmering van nieuwe woningen vraagt derhalve om keuzes. Veel invalshoeken spelen daarbij een rol, waarvan de ruimtelijke kwaliteit de belangrijkste is. Handhaven van de hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit in Oegstgeest is een groot goed voor de gemeente en de regio. De toekomstvisie van de Leidse regio heeft als uitgangspunt ‘Karaktervolle groei’, die ervan uitgaat dat woningbouw aansluit bij het huidige, hoogwaardige woonmilieu van Oegstgeest. Groene plekken blijven open en verdichting vindt alleen gericht plaats. Deze ambitie is kaderstellend voor de ontwikkeling van Oegstgeest en ligt in lijn van met de gemeentelijke Toekomstvisie 2020. Behoud van deze kwaliteit stelt grenzen aan de mate van verdichting.

Moeilijk voor lagere middeninkomens

We willen dat Oegstgeest een gemêleerde bevolking kent, het moet een dorp blijven waarin alle leeftijden en inkomensgroepen zich thuis kunnen voelen, en waarin ook plaats is voor mensen met zorg of een rafelrandje. Oegstgeest wil een samenleving zijn waar iedereen meetelt en meedoet, ongeacht inkomen, opleiding of woonplaats. Hiermee sluiten we aan bij de toekomstvisie Leidse Regio. Als we deze ambitie vertalen naar betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen, zien we dat met name de (lage) middeninkomens het moeilijk hebben. De laagste inkomensgroepen (tot circa 36.000 euro)

kunnen terecht in de sociale woningvoorraad van 1.670 woningen, maar juist de middeninkomens kunnen nergens terecht: in de sociale voorraad zijn ze niet welkom (of ze zijn 'goedkope scheefwoners') en in de betaalbare vrije sector is heel weinig beschikbaar. Willen we dat veranderen/bijstellen, dan vraagt dat focus op:

- Realisatie huur tussen 710 (liberalisatiegrens) en ca. 900 euro
- Realisatie koop tot ca. 250.000 euro

Ambities uit de toekomstvisie Leidse regio

- Het realiseren van een kwalitatief goed, passend en betaalbaar aanbod, om talent aan de regio te binden en het vestigingsklimaat voor bedrijven te versterken.
- Open landschappen behouden.
- Gericht verdichten: op weloverwogen plekken in het stedelijk gebied compacter, hoger en dichter op elkaar gaan bouwen*.
- Om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken, wordt meer woonvariatie aangebracht, met levensloopbestendigheid als uitgangspunt.
- De regionale woonagenda Holland-Rijnland benoemt dat marktkansen de leidraad vormen voor woningbouwprogrammering. De gewenste toename aan woonmilieus betreft: Centrum-stedelijk, Buiten-centrum, en Groen-stedelijk.

** Het ligt niet voor de hand dat deze ambities primair in Oegstgeest moeten worden gerealiseerd, ook niet gezien de regionale omarming van Oegstgeest als 'mooi en groen woondorp in de regio'.*

3.2 Wat willen we

Op het gebied van nieuwbouw en beschikbaarheid stellen we de volgende doelen:

1. Nieuwbouw draagt bij aan het versterken van het huidige karakter: een aantrekkelijk, hoogwaardig woonmilieu met ruime woningen in een groene omgeving, waarmee Oegstgeest zich onderscheidt op de regionale woningmarkt.
2. We ondersteunen een aantal doelgroepen die moeilijk zelfstandig passende woonruimte kunnen vinden.

Ad 1: Karaktervolle groei

We leveren met ons woningbouwprogramma een bijdrage aan de regionale woningbouwopgave. Buiten de thans geplande, harde plancapaciteit benutten we de resterende nieuwbouwmogelijkheden in de zachte plancapaciteit voor versterking van ons karakter. Dit betekent dat nieuwbouw aansluit op het huidige, hoogwaardige woonmilieu. Nieuwe Rhijngest bijvoorbeeld kenmerkt zich door een ruime opzet en een hoogwaardig woonmilieu.

Bovenop de bestaande plancapaciteit wordt *geen* extra plancapaciteit gecreëerd, zodat de ruime opzet en het groene karakter van ons woonmilieu behouden blijven. Verdichting, waarbij open plekken worden ingevuld met woningbouw, staan we niet voor.

Maatregelen

Deze ambitie realiseren we door de volgende maatregelen te nemen:

Gemeente

- In prestatieafspraken met corporaties afspraken maken over kwaliteit en uitstraling.
- In bouwprogramma's met ontwikkelaars en bouwers afspraken maken over kwaliteit en uitstraling.

Ad 2: Ondersteuning doelgroepen op de woningmarkt

We vergroten de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor lage inkomens en middeninkomens. Dit doen we via het beter benutten van de bestaande voorraad, en via nieuwbouw. Belangrijke

doelgroep daarbinnen vormen de ouderen, bijzondere (zorg)doelgroepen en statushouders (zie ook thema 4, Wonen en zorg).

Bestaande voorraad

Het beter benutten van de bestaande voorraad doen we door:

- zoveel mogelijk VoV-woningen om te zetten naar sociale huur op het moment dat zij vrijkomen;
- het beperken van verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen;
- het inzetten van tijdelijke huurcontracten bij jongeren, studenten en promovendi, waarbij we eerst met de corporaties onderzoeken onder welke condities dit leidt tot doorstroming;
- de slaagkansen voor Oegstgeester woningzoekenden vergroten door bij nieuwbouw van sociale huurwoningen, deze met voorrang lokaal toe te wijzen.

Nieuwbouw

Bij nieuwbouw is de resterende speelruimte vooral te vinden in de zachte plancapaciteit van 120 tot 170 woningen; deze aantallen komen bovenop de harde plancapaciteit van 1.269 woningen. In die zachte plancapaciteit zoeken we naar mogelijkheden om vrije sector huurwoningen tot € 900 te realiseren. Daarbij kan gedacht worden aan woningen tot 60 m².

Als alternatief wordt maximaal de helft van deze vrije sector huurwoningen gerealiseerd als koopwoning tot € 250.000, met variatie in woningen met een prijs tussen € 200.000 en 250.000. Daarbij kan worden gedacht aan starterswoningen van 50 m².¹⁵

Om realisatie van deze woningtypes te bereiken, handhaven we in de zachte plancapaciteit de ambitie dat ten minste 30% sociaal wordt gebouwd. "Sociaal" wordt gedefinieerd als: sociale huur en koop tot € 250.000. Ten opzichte van de vorige woonvisie geldt dat de prijs voor sociale koop wordt opgerekt tot € 250.000 omdat beneden deze prijs nauwelijks aanbod is, en marktwerking de prijzen in dit segment onder druk zet.

Conform regionale afspraken realiseren we in de zachte plancapaciteit ten minste 15% sociale huur. De zachte plancapaciteit betreft de Leo Kannerschool, Centrum 40-45 en Kamphuiserpolder.

Tabel 3. Harde plancapaciteit 2016 t/m 2024

Plancapaciteit	Aantal woningen
Koopwoningen markt (> € 198.000)	1.092
Huurwoningen markt (> € 710,68)	0
Koopwoningen sociaal (< € 198.000)	18
Huurwoningen sociaal (> € 710,68)	159
Totaal aantal woningen	1.269

Bron: Woningbouwplanning gemeente Oegstgeest, februari 2016.

We onderzoeken of voor realisatie van sociale woningen een lagere grondprijs mogelijk is, omdat we ons realiseren dat het lastig is om goedkope woningen te realiseren met een marktconforme grondprijs. Het niet voor startersleningen geblokkeerde deel van de Reserve Sociale woningbouw biedt mogelijkheden hiertoe. Het college is via een aangenomen motie in 2016 verzocht om te onderzoeken of er - in aanvulling op bestaande plannen - op vrijkomende locaties mogelijkheden zijn voor sociale woningbouw. Ook wordt verzocht om na te gaan of het niet voor startersleningen geblokkeerde deel van de Reserve sociale woningbouw kan worden gebruikt voor de realisatie van sociale woningbouw. Momenteel is € 400.000 gereserveerd voor sociale woningbouw en € 300.000 geblokkeerd voor

¹⁵ Bij projecten onder opdrachtgeverschap van de gemeente hanteert de gemeente deze ambitie met dien verstande, dat ze niet mag leiden tot een negatieve grondexploitatie. Aan de sociale koopwoningen wordt een antispeculatiebeding gekoppeld.

startersleningen. Na vaststelling van de woonvisie komt er een voorstel voor herziening van de Reserve Sociale Woningbouw in navolging van de motie. Uitgangspunt is dat partijen die meer dan 15% sociale huur realiseren een beroep kunnen doen op de reserve.

Overige ambities in de nieuwbouw (vooral realiseerbaar in zachte plancapaciteit):

- Door woningen te realiseren voor middeninkomens, bevorderen we de uitstroom van 'goedkope scheefwoners' uit de sociale sector. Sociale koopwoningen worden bij voorkeur verkocht onder voorwaarden, zodat zij duurzaam ingezet kunnen *blijven* worden als sociale koopwoning, en niet alleen de eerste koper profijt heeft.
- Overige starters op de koopmarkt ondersteunen we via startersleningen. Zo wordt een (sociale) koopwoning bereikbaar. Hiervoor benutten we het voor startersleningen bedoelde deel van de Reserve sociale woningbouw.
- Regionaal stemmen we af hoe gemeenten met elkaar voorzien in de behoefte aan sociale huur en sociale koop, dit in een poging bij te dragen aan afname van de spanning op de markt voor deze woningen.
- Voor ouderen sturen we aan op de realisatie van levensloopgeschikte, aanpasbare woningen.
- Tot slot onderzoeken we of er mogelijkheden zijn om via herstructurering of transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed de sociale woningvoorraad te vergroten.

Maatregelen

Gemeente

- In de zachte plancapaciteit ruimte opnemen voor de genoemde doelgroepen.
- In nieuwe en bestaande ontwikkelingen steeds actief de samenwerking zoeken met in elk geval de woningcorporaties om zo de doelstellingen van de 'normering sociaal' zo goed en logisch mogelijk te kunnen inpassen.
- Onderzoeken of een sociale grondprijs voor sociale woningen mogelijk is, benutten Reserve Sociale Woningbouw.
- Afstemming zoeken met de regio om de vraag naar sociale huur- en koopwoningen op te vangen.
- Aanbieden van startersleningen (voor middeninkomens tot € 58.000), om een betaalbare koopwoning (tot € 250.000) mogelijk te maken. Hiervoor de Reserve Sociale Woningbouw benutten.
- Marktpartijen benaderen voor het toevoegen van vrije sector huurwoningen en betaalbare koopwoningen in de zachte plancapaciteit, koopwoningen bij voorkeur onder voorwaarden.
- Stimuleren dat marktpartijen vormen van Maatschappelijk Gebonden Eigendom toepassen bij hun aanbod sociale koopwoningen, om zo woningen langdurig te behouden voor de betaalbare voorraad (het is de vraag of dit lukt: marktpartijen zijn hiertoe niet te verplichten en zullen dat mogelijk alleen kunnen met een lagere grondprijs).

Corporaties

- Toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen (ten minste 15% van de zachte plancapaciteit).
- MeerWonen behoudt vrijkomende woningen in het Clusiushof in Koopgarant ten behoeve van middeninkomens.
- MeerWonen zet zoveel mogelijk VoV-woningen om naar sociale huur op het moment dat zij vrijkomen. De overige VoV-woningen worden bij voorkeur verkocht voor een sociale koopprijs (tot € 250.000).
- Beperken van verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen.
- Slaagkansen voor Oegstgeester woningzoekenden vergroten door bij nieuwbouw met voorrang lokaal toe te wijzen. Monitoren of in de bestaande voorraad de maximumnorm voor lokale toewijzing van 25% wordt gerealiseerd. Indien dit lager uitvalt, wordt bijgestuurd, onder voorbehoud van voldoende lokale behoefte.
- Bevorderen doorstroming door onderzoeken inzet van tijdelijke huurcontracten. Dit kan bij jongeren, studenten en promovendi.

Gezamenlijk

- Mogelijkheden voor herstructurering en transformatie van bestaand vastgoed tot sociale woningen verkennen.
- Prestatieafspraken over ontwikkeling van de goedkope, betaalbare en dure sociale huurvoorraad.

4 Thema 2: Betaalbaarheid van het wonen

4.1 Wat speelt er

Wonen is een basisbehoefte, en de meeste mensen in Oegstgeest wonen mooi en naar grote tevredenheid. Dat blijkt wel uit de 'Leefbaarometer' (zie ook thema 3).

Voor bepaalde groepen is de betaalbaarheid van het wonen echter toch onder druk komen te staan de afgelopen jaren. Redenen zitten natuurlijk in de economische crisis (werkloosheid, inkomensdaling), maar ook in het gegeven dat de rijksoverheid de afgelopen jaren ruimte heeft geboden voor huurstijging boven de inflatie, waardoor woonlasten van huurders zijn gestegen¹⁶ terwijl de inkomensontwikkeling in dezelfde periode hiermee geen gelijke tred heeft gehouden (voor verschillende groepen zelfs negatief is geweest). Een groter deel van het inkomen gaat hierdoor naar de woonlasten (huur en bijkomende woonuitgaven als energie), zo blijkt uit het landelijk WoonOnderzoek 2015. Dit leidt in sommige gevallen tot betaalbaarheidsproblemen en schulden, die overigens zeker niet alleen zijn ingegeven door woonlasten. Dit doet zich voor bij verschillende groepen op de woningmarkt.

Bezit van de corporaties:

	MeerWonen	Portaal	Mooiland	Totaal	Aandeel
Goedkoop (tot € 409,92)	219	0	0	219	13%
Betaalbaar (€ 409,92 - € 628,76)	941	0	98	1039	61%
Duur (€ 628,76 - € 710,68)	221	84	21	326	19%
Vrije sector (> € 710,68)	88	11	14	113	7%
Totaal	1469	95	133	1697	100%
<i>Totaal sociale huur</i>	<i>1381</i>	<i>84</i>	<i>119</i>	<i>1584</i>	<i>93%</i>

Toename schulden/betalingsachterstanden

In het verlengde van het vorige tekstblok zien we dat een deel van de huurders teveel huur betaalt in relatie tot het inkomen: duur scheefwonen. Het kan gaan om huishoudens die - bijvoorbeeld door verlies van betaalde arbeid - hun inkomen achteruit hebben zien gaan. Deze huishoudens lopen een betaalbaarheidsrisico. Zij hebben onvoldoende buffer om financiële tegenvallers op te vangen en komen daardoor relatief snel in de betalingsproblemen.

Soms kampen mensen met verschillende problemen die zich als het ware op elkaar stapelen (multiproblematiek). Ook dan is er vrijwel altijd sprake van schulden. Bij MeerWonen liepen betalingsachterstanden tussen 2012 en 2014 op van 0,8% naar 0,95% van de jaarhuur. In 2013 lag de betalingsachterstand zelfs op 0,99% van de jaarhuur. In 2015 is de betalingsachterstand flink gedaald naar 0,6%. Het aantal achterstanden in handen van de deurwaarder verdrievoudigde tussen 2012 en 2014 van 18 naar 50. In 2015 is dit aantal gedaald naar 43.¹⁷

Passende huurprijs voor startende huishoudens

Vanaf 1 juli 2015 moeten woningcorporaties aan huishoudens met recht op huurtoeslag (inkomen tot ca. € 30.000) een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrenzen; dit zijn goedkope en betaalbare woningen. Deze maatregel voorkomt betaalbaarheidsproblemen bij startende of doorstromende huishoudens met lage inkomens, want over een groot deel van de huurprijs ontvangen zij huurtoeslag. Ook voorkomt dit in zekere mate 'dure scheefheid'. Er zijn meerdere manieren om deze

¹⁶ Alleen op huishoudens *ónder de huurtoeslaggrens* is bij mutatie het passend toewijzen van toepassing. Dus als zij niet verhuizen (niet muteren), merken ze daar niets van. Dan gelden de reguliere door het Rijk bepaalde percentages van huurverhoging per inkomensgroep ook voor hen.

¹⁷ Bron: Jaarverslagen Woningstichting Buitenlust 2012-2014 en jaarverslag Meer Wonen 2015.

maatregel uit te voeren: a) Corporaties passen hun streefhuren aan zodat er voldoende betaalbare huurwoningen vrijkomen. Het aandeel betaalbare woningen dat vrijkomt is even groot als het aandeel actief woningzoekenden met recht op huurtoeslag. Dit doet MeerWonen; b) Corporaties passen bij woningtoewijzing de huur aan op het inkomen van de nieuwe huurder. Dit doet Portaal; c) huurtoeslaggerechtigden moeten wachten tot er een woning vrijkomt die een huur heeft onder deze grenzen (dit kan lang duren). Dit doet Mooiland. Van hun voorraad is 50% betaalbaar. Omdat 70% van het aantal actief woningzoekenden recht heeft op huurtoeslag¹⁸, is het risico van hun strategie dat de wachttijd van huurtoeslaggerechtigden oploopt.

Tabel 4 Doelgroepen en bijbehorende maximum huurprijzen, prijspeil 2016

	Maximum-inkomensgrens	Maximum-(huur)prijs
Doelgroep voor sociale huur	€ 35.739*	€ 710,68
Primaire doelgroep		
• meerpersoonshuishoudens	€ 30.000	€ 628,76 (hoge aftoppingsgrens)
• eenpersoonshuishoudens	€ 22.100	€ 586,68 (lage aftoppingsgrens)
Secundaire doelgroep		
• meerpersoonshuishoudens	€ 30.000 tot 35.739	€ 628,76 tot 710,68
• eenpersoonshuishoudens	€ 22.100 tot 35.739	€ 586,68 tot 710,68

* Corporaties mogen maximaal 10% van hun bezit verhuren aan huishoudens met een inkomen tussen 35.739 en 39.874; nog eens 10% is vrij te verhuren, onafhankelijk van het inkomen.

Beschikbaarheid laag, nauwelijks aanbod voor 'spoedzoekers'

De beschikbaarheid van goedkope sociale huurwoningen is door de beperkte doorstroming op de sociale huurwoningmarkt laag. Jaarlijks komen er circa 100 woningen vrij. Hierdoor zijn met name 'spoedzoekers' vaak aangewezen op het aanbod in de particuliere sector. Veelal zijn dit woningen met een hogere huur dan de sociale sector, en vaak kunnen zij deze huren moeilijk betalen. Zo ontstaat ook daar een voedingsbodem voor betaalbaarheidsproblematiek.

4.2 Wat willen we

Op het gebied van betaalbaarheid stellen we de volgende doelen:

1. Terugdringen betaalbaarheidsrisico's van huurders, en daarmee voorkómen schuldenproblematiek.
2. De kans op een sociale huurwoning moet voor huishoudens met recht op huurtoeslag hetzelfde zijn als voor huishoudens met een hoger inkomen (tot de inkomensgrens voor sociale huur).

Ad 1. Betaalbaarheidsrisico's beperken

We willen betaalbaarheidsproblemen bij huishoudens met lage inkomens voorkomen. Als die problemen zich voordoen, willen we dat in samenwerking met belanghebbende partijen snel kunnen signaleren en hulpverlening aanbieden, zodat oplopende schulden kunnen worden voorkomen. Als er sprake is van daadwerkelijke schuldhelpverlening (traject WSNP) ben je eigenlijk al te laat; juist daarvóór zit een heel traject waarin je mensen door praktische hulp op administratief gebied of huishoudbudgettering handvatten kunt geven om uit de schuld te blijven. Ook vrijwillige bewindvoering bij maatschappelijke organisaties laat in veel gemeenten goede resultaten zien.

Signalering vindt plaats op allerlei niveaus: woonconsulenten van de corporaties, medewerkers Wmo, zorgverleners, politie, welzijnswerkers, burens en familie (die vaak de corporatie benaderen). Een netwerk van soepel samenwerkende organisaties én betrokken bewoners kan vervolgens snel de meest adequate ondersteuning bepalen en organiseren.

¹⁸ Bron: Regio Holland Rijnland, 2016

Een dergelijk netwerk kan op meer terreinen vanuit de samenwerking ondersteuning bieden aan bewoners, in tal van situaties. Vanuit de Wmo en sowieso vanuit haar maatschappelijke coördinerende taak heeft de gemeente hierin het voortouw. Zie verder thema 4.

Corporaties zijn tot slot terughoudend met huurverhogingen aan zittende huurders met recht op huurtoeslag, om betalingsrisico's te beperken.

Maatregelen

Deze ambitie realiseren we door de volgende maatregelen te nemen:

Gemeente

- Inrichten samenwerking ten behoeve van vroege signalering en (schuld)hulpverlening met maatschappelijke partners.
- Uitvoering schuldhelpconvenant.

Corporaties

- Bij aantoonbaar langer risico op betalingsproblematiek maatwerk aanpak waarbij corporatie kijkt of een lagere huur dan wel goedkopere woning haalbaar is, waarbij afspraken gemaakt worden met de huurder over het hulpverleningstraject
- Geen huurstijging boven inflatie voor huurtoeslaggerechtigden.

Gezamenlijk

- Nader handen en voeten geven aan samenwerking op terrein van (schuld)hulpverlening. Zie ook uitwerking thema 4.

Ad 2. 'Duur scheefwonen' vermijden

Corporaties en gemeente willen niet dat de regels met betrekking tot passend toewijzen ertoe leiden dat de inschrijftijd van de primaire doelgroep (huishoudens met recht op huurtoeslag) langer wordt dan die van de secundaire doelgroep. Dit kan door ervoor te zorgen dat de huurprijs van sociale huurwoningen die worden aangeboden, evenwichtig is afgestemd op de vraag van beide doelgroepen. De 'dure scheefheid' die is ontstaan vóór de invoering van passend toewijzen, willen we terugdringen.

We vragen corporaties om:

- of minimaal 70% van het beschikbare aanbod (vrijkomende woningen) specifiek voor de primaire doelgroep te bestemmen en de overige 30% voor de secundaire doelgroep. Deze percentages komen overeen met het aandeel van beide groepen onder de woningzoekenden¹⁹. De woningen voor de primaire doelgroep hebben een prijs onder de aftoppingsgrens.
- of een 'twee-hurenbeleid' te hanteren. Dat wil zeggen dat ze de huurprijs van een woning met een huur bóven de aftoppingsgrens, verlaagt als deze wordt toegewezen aan een huurtoeslaggerechtigd huishouden.

Op deze wijze willen de corporaties waarborgen dat de kansen op een huurwoning voor de primaire en de secundaire doelgroep gelijk zijn.

Maatregelen

Deze ambitie realiseren we door de volgende maatregelen te nemen:

Corporaties

- Zodanige uitvoering passend toewijzen dat de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigde inkomens) niet langer dan de secundaire doelgroep op een woning hoeft te wachten.
- Ontwikkelen monitor slaagkansen primaire en secundaire doelgroep.

Gezamenlijk

- In kaart brengen hoe groot de problematiek van duur scheefwonen eigenlijk is, en indien nodig aanvullende maatregelen formuleren naast het reeds gestelde over passend toewijzen.
- Via prestatieafspraken met corporaties waarborgen dat de dure scheefheid wordt bestreden.

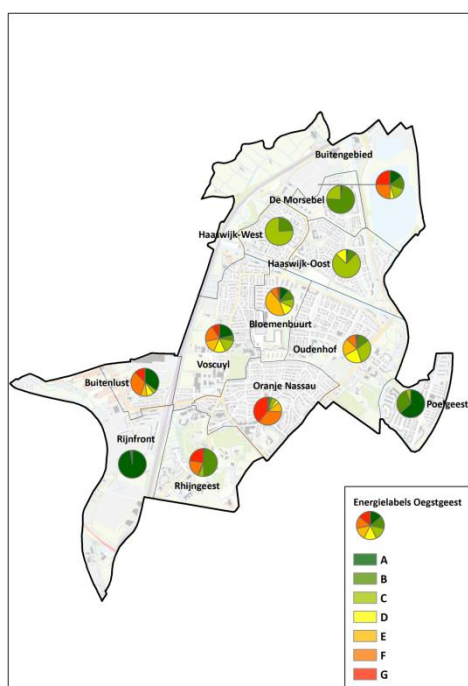
¹⁹ Bron: Regio Holland-Rijnland, 2016.

5 Thema 3: Kwaliteit van de bestaande voorraad

5.1 Wat speelt er

Duurzaamheid

Voor een comfortabel gebruik van gebouwen is in veel gevallen veel energie nodig. De gebouwde omgeving verbruikt gemiddeld maar liefst 40% van alle benodigde energie in ons land, waarvan woningen een belangrijk deel uitmaken. De grootste opgave op het gebied van energiebesparing ligt in



de bestaande bouw, of liever gezegd bij de eigenaren daarvan. Zij moeten worden gestimuleerd om te investeren in energiebesparing, om de ambities te verwezenlijken die nationaal en internationaal zijn overeengekomen in het SER-Energieakkoord (2023) en het klimaatverdrag van Parijs (2050). In die particuliere woningvoorraad is nog veel winst te behalen, zo blijkt uit een inventarisatie van de indicatieve energielabels in Oegstgeest (bron: Energielabelatlas, 2014). Nieuwbouw levert een beperkte bijdrage aan de verduurzaming van de woningvoorraad, omdat aantallen klein zijn in verhouding tot de bestaande bouw. Energiezuinige woningbouw draagt desalniettemin bij aan een beperking van de CO₂-uitstoot en kan bijdragen aan de verlaging van woonlasten. De bouwregelgeving wordt steeds verder aangescherpt om het energiegebruik van woningen terug te dringen. Vanaf 2020 zal er 'bijna energieneutraal' worden gebouwd, en ook de nieuwbouwwoning anno 2016 is met een EPC-eis²⁰ van 0,4 energetisch van goede kwaliteit.

Een deel van de woningvoorraad is eigendom van woningcorporaties. Aedes, de brancheorganisatie van woningcorporaties, heeft met de rijksoverheid afgesproken dat in 2020 de voorraad corporatiewoningen gemiddeld een energielabel B heeft en in 2030 gemiddeld een energielabel A. Ook huurders spelen bij het verwezenlijken van deze ambitie een rol. Zij profiteren van energiemaatregelen aan hun woning door lagere energielasten. Een deel van deze besparing moet via huurverhoging worden ingezet om de maatregelen te financieren. De wet- en regelgeving bepaalt dat bij wooncomplexen 70% van de huurders hiermee dan moet instemmen. Dit aandeel wordt vaak niet gehaald, hiervoor blijkt in de praktijk veel overtuigingskracht nodig te zijn.

De energieprestatie van het bezit van MeerWonen en Portaal in Oegstgeest voldoet aan de kortetermijndoelstellingen (label B):

- MeerWonen: gemiddeld label B.
- Portaal: gemiddeld label A.

²⁰ De energetische eisen die aan woningen worden gesteld in het Bouwbesluit zijn vormgegeven in een Energie Prestatie Coëfficiënt. Dit is een relatieve maat voor de energieprestatie van een gebouw die is gebaseerd op het doorrekenen van het energiebesparend effect van verschillende gebouwdelen zoals de isolatiegraad van de gebouwschil en efficiëntie van de installaties.

Het bezit van Mooiland voldoet niet aan deze norm: 47% van het bezit heeft label A/B/C, 53% heeft label D/F/E/G. Hun ambitie om minimaal label B in 2025 te realiseren, loopt achter bij het SER-Energieakkoord. Om de langetermijnambitie van 2030 (gemiddeld label A) te halen zullen MeerWonen en Mooiland moeten investeren in de energetische kwaliteit van hun voorraad.

Vanaf 2050 wordt nieuwbouw niet meer aangesloten op het aardgasnet. Dit betekent dat het binnenkort niet meer rendabel is om woningen op aardgas aan te sluiten op plekken waar nog geen aardgasleiding ligt. Voor bestaande woningen is dit ook relevant, want als aardgas wordt uitgefaseerd, moeten ook bestaande woningen overschakelen op alternatieve warmtebronnen. Bovendien worden de kosten voor het beheer van het aardgasnet door steeds minder huishoudens gedragen, waardoor hun lasten toenemen. Indien een Warmtevisie beschikbaar komt, zoals in Leiden, kan deze als leidraad dienen voor het aanwijzen van alternatieve methoden van verwarming van ruimtes en tapwater per wijk of buurt.

Leefbaarheid

De leefbaarheid is momenteel goed in Oegstgeest. Op de 'Leefbaarometer' scoort Oegstgeest ruim voldoende tot uitstekend. Uit de inwonersenquête 2015 blijkt dat 84% van de Oegstgeesters heel tevreden is over het wonen in de buurt, ze geven een 8 of hoger. Minder uitgesproken positief zijn 18 tot 35-jarigen en inwoners met een lager inkomen (78%). Extramuralisering in de zorg vormt een aandachtspunt; meer ouderen en kwetsbare mensen wonen zelfstandig. Dit betekent wel dat we als samenleving alert moeten zijn op mogelijke risico's zoals toename van eenzaamheid of woonoverlast.

De gemeente en corporaties willen samen meer kennis over leefbaarheidsvraagstukken ontwikkelen en willen daarbij de samenwerking zoeken met elkaar, bewoners en belanghebbende partijen. Mogelijke middelen hierbij zijn regelmatige wijkshouwen, waarbij al deze partijen gezamenlijk bekijken wat er nodig is in de wijk om de leefbaarheid te optimaliseren. Je praat met elkaar over wat je ziet, en dat is meestal voor iedereen het duidelijkst. Dat gaat dan om fysieke zaken, maar ook om sociale. Want achter bijvoorbeeld een verloederde rij voortuinen gaat vaak een wereld van multiproblematiek schuil. En dan is die eerder genoemde onderlinge samenwerking (zie thema 2) weer erg belangrijk.

5.2 Wat willen we

Op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid stellen we de volgende doelen:

1. Verduurzamen van bestaande en nieuwe woningen.
2. De leefbaarheid moet goed blijven. Gemeente, corporaties, overige belanghebbenden en in het bijzonder bewoners werken hiertoe samen.

1. Verduurzamen van bestaande en nieuwe woningen

We willen een energiezuiniger woningvoorraad. De grootste slag is te maken in de bestaande woningvoorraad. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt echter primair bij de eigenaar van de woningen (particulier of corporatie). In de bestaande voorraad richten we ons op particuliere woningeigenaren en woningcorporaties. Omdat het grootste deel van die bestaande woningvoorraad uit woningen van particuliere eigenaren bestaat, zijn we voor het bereiken van onze doelen dus afhankelijk van hun bereidheid om in de energieprestaties van hun woning te investeren. Onze ambitie is om woningeigenaren bewust te maken van de noodzaak en de mogelijkheden om hun woning energetisch te verbeteren. Hiertoe willen we bijvoorbeeld tijdens natuurlijke contactmomenten (bijvoorbeeld vergunningaanvraag) initiatiefnemers stimuleren om duurzaam te (ver)bouwen. Daarbij vragen we

aandacht voor zowel energie en CO₂-uitstoot als voor andere duurzaamheidsaspecten, zoals materiaalgebruik, transport, afvalafvoer, waterverbruik, gezondheid, toekomstwaarde, enzovoorts.

Bij nieuwbouw voorkomen we nieuwe problemen door te anticiperen op wetgeving met betrekking tot energieneutraal bouwen en het uitfasen van aansluitingen op het aardgasnet.

Ook in de sociale huurvoorraad kan nog een verduurzamingslag worden gemaakt. Bij voorkeur geldt dat de energieprestaties van de woningen verbeteren en de energielasten voor huurders afnemen. Wij streven ernaar dat de sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het energieakkoord wordt verduurzaamd: in 2020 gemiddeld label B en toewerken naar gemiddeld label A in 2030. We hebben de voorkeur dat de corporaties hun investeringen inzetten om zoveel mogelijk woningen te verduurzamen om zodoende aan het energieakkoord te voldoen, in plaats van een beperkter aantal woningen volledig energieneutraal of zelfs energieproducerend te maken. Zo bieden we zoveel mogelijk huishoudens maximale lastenverlichting.

Bij nieuwbouw worden de eisen uit het Bouwbesluit de komende jaren aangescherpt, waardoor nieuwbouw zeer energiezuinig is. Wij gaan met ontwikkelende partijen in overleg om aanvullend op de eisen uit het Bouwbesluit zo mogelijk nieuwbouw te voorzien van duurzame warmtebronnen.

In de komende jaren ontwikkelen we een visie op de betekenis van het niet meer aansluiten en loskoppelen van woningen van het aardgasnet (Warmtevisie). De gemeente stimuleert daarnaast woonzorgorganisaties om hun woonzorgvastgoed te certificeren conform het keurmerk Milieukeur, waarbij we aan de norm voldoen om energie-audits voor de gebouwen uit te voeren.

Maatregelen

Deze ambitie realiseren we door de volgende maatregelen te nemen:

Gemeente

- Tijdens contactmomenten met initiatiefnemers wordt gestimuleerd om duurzaam te (ver)bouwen.
- We stimuleren energiegedrag en verduurzaming door particuliere woningeigenaren - o.a. via een campagne om energiemaatregelen toe te passen - via SER Energieakkoord / Duurzaam Bouwloket. Ook attenderen we ze op landelijke mogelijkheden voor financiering.
- Onderzoeken mogelijkheid van hulp bij financiering via bijvoorbeeld het verstrekken van duurzaamheidsleningen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en rijkssubsidies (meenemen in duurzaamheidsbeleid).
- In de komende jaren ontwikkelen we een visie op hoe we omgaan met het niet meer aansluiten op het aardgasnet (Warmtevisie).
- Woonzorglocaties certificeren om de score brons in het keurmerk Milieuthermometer te behalen.

Corporaties

- Verbeteren energieprestaties van woningen tot gemiddeld label B in 2020
- Verbeteren energieprestaties van woningen tot gemiddeld label A in 2030
- Beginnen bij de slechtst presterende woningen

Gezamenlijk

- Prestatieafspraken maken over energiebesparing in de bestaande sociale huurwoningvoorraad.
- In overleg treden over de complexen die als eerste aangepakt worden.
- Vertrouwen wekken bij huurders o.a. via goede communicatie en monitoring ten behoeve van het bereiken van benodigde akkoord van 70% van de huurders bij renovatie (communiceren en verleiden).

2. Leefbaarheid op peil houden

We gaan vormgeven aan een nauwe samenwerking met onze partners bij het op peil houden van de leefbaarheid. Bovendien jagen we burgerinitiatieven ten behoeve van leefbaarheid aan, waarbij we vooral aanhaken bij bestaande initiatieven. Dit doen we in samenwerking met onze woon-, welzijns- en zorgpartners. Om meer kennis over leefbaarheidsvraagstukken te ontwikkelen, brengen gemeente, corporaties, bewonersorganisaties en overige belanghebbenden in kaart welke leefbaarheidsvraagstukken er zijn en welke aanpak voor elk daarvan geschikt is. Hiertoe voeren we wijkschouwen uit, zoals eerder in het kader van openbare orde en veiligheid zijn georganiseerd. Op basis hiervan werken we een leefbaarheidsaanpak uit. Hierin nemen we de behoefte aan maatschappelijk vastgoed mee, passend binnen de nota maatschappelijk vastgoed.

Maatregelen

Deze ambitie realiseren we door de volgende maatregelen te nemen:

Corporaties

- Inzetten van leefbaarheidsbudget corporaties.
- Onderzoeken noodzaak van investeringen in maatschappelijk vastgoed, mits vanuit de Woningwet toegestaan en passend binnen de nota maatschappelijk vastgoed.
- MeerWonen zet wijkbeheerders in voor fysiek en sociaal beheer.
- Over individuele huurders het gesprek aan te gaan als deze problemen veroorzaken.

Gezamenlijk

- Periodiek brengen we leefbaarheidsproblematiek in kaart, onder andere via wijkschouwen, (ook gezamenlijk in de openbare orde en veiligheidswijkschouw). Maatschappelijke partners als corporaties en zorg- en welzijnspartijen haken hierop aan.
- Met bewoners benoemen en starten we mogelijke interventies. Het leefbaarheidsbudget van corporaties kan hiervoor ingezet worden. Indien nodig haken maatschappelijke partners aan.
- We stellen een Platform leefbaarheid in.
- We maken prestatieafspraken over de leefbaarheidsinzet.
- Uitvoeren leefbaarheidsonderzoek 2017 (onderdeel Veiligheidsmonitor).

6 Thema 4: Wonen en zorg

6.1 Wat speelt er

Veel ouderen kiezen ervoor zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, maar daarnaast hechten zij ook sterk aan hun woning (waar ze vaak al lang wonen) en woonomgeving. Dat zien we ook terug in de verhuisgeneigdheid onder huishoudens van 65 jaar en ouder: 9% zoekt actief naar een andere - beter geschikte – woning (bron: woningmarktonderzoek 2014). Dit betreft huurwoningen en koopwoningen, niet zelden met een hoge prijs.

In de sociale huursector gaat van alle woningen die worden toegewezen, 16% naar een oudere. Oudere huishoudens staan vaak al lange tijd als woningzoekende ingeschreven, en hebben daarmee een goede slagingskans als zij willen verhuizen. Bovendien is de voorraad toegankelijke woningen van de corporaties met circa 700 woningen behoorlijk groot. Dit zijn woningen die geschikt zijn voor bewoning door mensen met een zorgbehoefte.

Verzorgd wonen

Als ouderen verhuizen is dat vaker een *urgente* stap dan een *preventieve*. Ze verhuizen niet omdat ze dat willen, maar omdat wonen in de eigen woning *niet meer gaat*. Vaak is die urgentie gekoppeld aan een vervelende gebeurtenis zoals het overlijden van de partner of een fysiek ongemak. Deze ouderen hebben andere verhuiscriteria dan jonge verhuizers. Zij willen veelal een woning in de directe nabijheid van zorg, in een beschutte omgeving, met winkels vlak in de buurt, met sociale contacten en met eventueel aanvullende (welzijns)diensten en activiteiten. Dit ‘verzorgd wonen’ kan worden gerealiseerd in bijvoorbeeld een aanleunwoning of in andere vormen van zelfstandig wonen met zorg.

De vraag naar deze zelfstandige woonvormen zien we toenemen, zowel als gevolg van de vergrijzing als van de sluiting van verzorgingshuizen. Deze sluiting is een gevolg van extramuralisering in de zorg; ouderen met een lichtere zorgvraag krijgen sinds 2013 geen verblijfsindicatie meer. Er is hierdoor geen instroom in het verzorgingstehuis meer.

Op grond van het woonbehoefteonderzoek gaan we ervan uit dat de woningvraag van senioren (in de verschillende categorieën) maximaal 350 woningen bedraagt tot 2025; circa 30 tot 40 per jaar. In Oegstgeest valt op dat de vraag relatief vaak komt van ouderen met grote beurs. Ruim de helft van de verhuisgeneigde senioren wil huren en de helft hiervan wil een vrije sector huurwoning. 90% van de koopgeoriënteerde senioren willen een appartement van meer dan € 200.000 en ruim de helft wil zelfs meer betalen dan € 300.000. Onderdeel van de woningvraag van senioren, is de vraag naar circa 80 woningen voor ‘wonen met verzorging’. Dit kunnen levensloopgeschikte woningen zijn, maar er ontstaat ook behoefte aan geclusterde woonvormen, zoals aanleunwoningen (het aantal van 80 is gebaseerd op een raming uit de WoonZorgWeter, zie bijlage 2 voor meer toelichting).

Deze ontwikkeling ligt in lijn met de analyses in de regionale omgevingsvisie. Hierin wordt gesteld dat in 2040, 45% van de bewoners 65 jaar of ouder is. Een belangrijk deel betreft dit kapitaalkrachtige en vitale ouderen, die zich goed kunnen redden. Wel bestaat het risico dat een deel van de ouderen door de hypotheekval gedwongen is in huizen te blijven wonen die niet meer voldoen. De omgevingsvisie ziet het vergrijzingsvraagstuk vooral als vitaliteitsvraagstuk: hoe veerkrachtig is de gemeenschap? En welke thuiszorgarrangementen zijn nodig?

In de Toekomstvisie 2020 is de ambitie geformuleerd om duurzame combinaties van wonen en zorg te realiseren. Hierin moet een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor senioren worden gerealiseerd. Denk

bijvoorbeeld aan particuliere woonzorgcomplexen, aanleunwoningen, kangoeroewoningen²¹ en leefgemeenschappen. De woningen worden bij voorkeur duurzaam en levensloopbestendig gebouwd. Zij zijn daarmee flexibel en gemakkelijk aan te passen aan de wensen van de bewoner. Met deze woningen kan de gemeente inspelen op de meest urgente woonbehoefte, aangezien zij even gemakkelijk plaats bieden aan jonge, doorgroeiende starters als aan senioren.

De realisatie van deze ambitie moet nog gericht vorm krijgen. Bij transformatie van bestaand vastgoed en in de resterende zachte plancapaciteit kan hierop gericht gestuurd worden.

Zorgdoelgroepen

Specifieke zorggerelateerde huisvestingsvragen komen niet alleen van kwetsbare ouderen, maar ook van andere groepen die als gevolg van rijksbeleid (extramuralisatie) niet meer terecht kunnen in de intramurale zorg en in allerhande instellingen. Het gaat daarbij in het bijzonder om mensen met een (lichte) verstandelijke beperking, mensen met een psychiatrische aandoening, mensen die aangewezen zijn op de maatschappelijke opvang en jongeren die vanuit een instelling of pleeggezin die op hun 18^e levensjaar woonruimte nodig hebben. In de meeste gevallen hebben deze mensen geen speciale of aangepaste woning nodig. Wel richt hun huisvestingsvraag zich doorgaans op het laagste prijssegment, waarin het aanbod beperkt is.

Voor hen geldt dat zij tot hun 23e alleen in aanmerking komen voor woningen met een huur tot € 410. Deze zijn in Oegstgeest zeer beperkt voorradig, wat hun stap naar zelfstandigheid bemoeilijkt.

De verantwoordelijkheid voor het bieden van 'beschermd wonen en maatschappelijke opvang'²² ligt sinds de invoering van de nieuwe Wmo in 2015 bij de centrumgemeente in de regio (Leiden). Er zijn plannen om verdere decentralisatie door te voeren. De gemeenten in de regio Holland-Rijnland blijven daarin samenwerken aan een evenwichtige spreiding van deze woonvoorzieningen. Niettemin zullen ook in Oegstgeest huisvestingsmogelijkheden moeten worden gecreëerd voor deze doelgroepen. Deels kunnen zij in een reguliere betaalbare woning terecht. Vanuit de contingentregeling Holland-Rijnland huisvesten de corporaties het aan Oegstgeest toegewezen contingent bijzondere doelgroepen. Deels is behoefte aan meer beschutte en geclusterde woonvormen. Dit kan zowel in de bestaande bouw als via nieuwbouw gerealiseerd worden.

6.2 Wat willen we

Op het gebied van wonen en zorg stellen we de volgende doelen:

1. Voldoende passende woningen voor kwetsbare ouderen.
2. Voldoende passende woningen voor andere bijzondere (zorg) doelgroepen: mensen met licht verstandelijke beperkingen en/of psychiatrische aandoeningen, jongeren uit een instelling of pleeggezin of mensen die geen dak boven het hoofd hebben en statushouders.

1. Woningen voor ouderen

We vergroten de beschikbaarheid van woningen die geschikt zijn om oud te worden als volgt:

- We vragen corporaties bestaande sociale huurwoningen aan te passen; met name bij complex-gewijze aanpak verwachten wij dat de toegankelijkheid wordt verbeterd, met voorrang voor

²¹ Een kangoeroewoning is een combinatie van twee zelfstandige woningen die met elkaar verbonden zijn via een gezamenlijke entree. Er is een hoofdwooning en een buidelwooning, waarbij de zorgvrager en mantelzorger bij familie verblijven.

²² De kerntaak van de maatschappelijke opvang is het bieden van een tijdelijk verblijf aan mensen zonder dak boven hun hoofd, gekoppeld aan zorg en begeleiding en/of het verhelpen van een crisis. Te denken valt aan vrouwenopvang, daklozen, opvang voor mensen met een betalingsachterstand, enzovoorts.

woningen binnen een straal van 500 meter van voorzieningen (zorg en winkels voor dagelijkse boodschappen). Hierbij nemen we de eisen uit het Rijnlands-sterrenstelsel dat Oegstgeest thans hanteert, als uitgangspunt.

- Particulieren stimuleren we om zelf de eigen woning aan te passen dan wel tijdig te verhuizen naar een geschikte woning. Belangrijk daarbij is het doorbreken van het verwachtingspatroon dat men door te verhuizen middelen vrij kan maken.
- We stimuleren initiatieven van woonzorgpartners en particulieren om woonzorgconcepten te realiseren en langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Op het ASC terrein staan woningen voor dementerenden gepland.
- Binnen de beperkte mogelijkheden in de zachte plancapaciteit zetten we in op de realisatie van aanpasbare seniorenwoningen met onder andere mogelijkheden voor domotica (infrastructuur).
- Bij de bouw van gelijkvloerse woningen binnen de zachte plancapaciteit stellen we de eis dat woningen ten minste twee sterren moeten hebben conform het sterrenstelsel van het Rijnlands Revalidatie Centrum, dat de gemeente thans hanteert. In dit systeem betekent dit dat woningen rollator toegankelijk en -doorgankelijk zijn.
- De gemeente onderzoekt in welke mate het stellen van deze eisen in de harde plancapaciteit reëel is, zonder financiële gevolgen voor de gemeente.

Maatregelen

Deze ambitie realiseren we door de volgende maatregelen te nemen:

Gemeente

- Indien er mogelijkheden zijn in bestaand vastgoed of op vrijkomende locaties, benaderen we woonzorgpartners en doelgroepen om hier woon(zorg)concepten te realiseren.
- In zachte plancapaciteit ruimte reserveren voor realisatie van levensloopgeschikte, aanpasbare appartementen, liefst nabij voorzieningen.
- We stellen eisen aan gelijkvloerse nieuwbouw ten aanzien van levensloopbestendigheid/ aanpasbaarheid/ infrastructuur voor domotica: twee sterren uit het Rijnlands sterrenstelsel (rollator toe- en doorgankelijk).

Corporaties

- Realiseren van levensloopgeschikte en liefst ook aanpasbare appartementen, in nieuwbouw en via transformatie van de bestaande voorraad.
- Doorstroming naar deze appartementen stimuleren, bijvoorbeeld via een verhuiscoach.
- Labelen van aangepaste sociale huurwoningen die echt geschikt zijn voor senioren, voor effectieve benutting van deze woningen **afhankelijk van locatie en vraag**.

2. Bijzondere doelgroepen

Er moet voldoende beschikbaarheid van passende woonruimte zijn voor bijzondere doelgroepen. Het gaat hierbij om zowel mensen met een verstandelijke beperking, GGZ problematiek, jongeren uit een instelling of pleeggezin als om (mensen uit) maatschappelijke opvang en statushouders. Betaalbaarheid en (organisatie van) begeleiding zijn hierbij aandachtspunten. Hierbij werken we nauw samen met onze ketenpartners.

Huisvesting organiseren we bij voorkeur 'gespikkeld', dat wil zeggen dat we concentratie van een doelgroep op een locatie voorkomen. Door enerzijds verstandelijk gehandicapten, ggz-cliënten en statushouders te mengen met 'gewone' inwoners en door anderzijds verschillende leeftijdsgroepen te mengen, ontstaat ruimte voor onderlinge, informele ondersteuning en wordt stigmatisering voorkomen. Voor een deel zullen deze mensen een woning moeten zoeken op de reguliere woningmarkt (via inschrijving voor een sociale huurwoning). Voor een ander deel is sprake van directe toewijzing, bijvoorbeeld vanwege uitstroom uit een voorziening voor verstandelijk beperkten, GGZ cliënten, jongeren of maatschappelijke opvang. In de regio zijn afspraken over het met voorrang toewijzen aan mensen uit

een instelling zodat de dure plaatsen in de instelling vrijkomen voor nieuwe mensen. De gemeente Oegstgeest zal regionaal aan de orde stellen of deze zogenaamde contingentregeling nog voldoende mogelijkheden geeft, mede gezien de verdere extramuralisering en decentralisatie. Uitgangspunt is dat er een goede balans is tussen de kansen voor regulier woningzoekenden en het aantal directe toewijzingen (in de benadering van de behoefte aan sociale huurwoningen, is de vraag als gevolg van extramuralisatie meegenomen).

Daarnaast heeft een deel van de doelgroep juist behoefte aan geclusterd wonen. Scheiden van wonen en zorg is hierbij aan de orde. Oegstgeest zet in op het beperkt vergroten van het aanbod van geclusterd wonen. In overleg met de woningcorporaties en aanbieders van zorg willen we ons inzetten voor de realisatie van circa tien geclusterde zelfstandige woningen in de zachte plancapaciteit. Voor welke doelgroep dit is, volgt uit overleg met de ketenpartners.

Tenslotte is in de Leidse regio afgesproken dat alle gemeenten op zoek zullen gaan naar mogelijkheden voor scheve huisjes. Dit zijn speciale woningen voor mensen die structureel overlast veroorzaken. In Oegstgeest gaat de verkenning over één Scheef huisje.

Het wonen van verschillende zorgdoelgroepen in buurten vraagt ook het nodige van begeleidende instanties, van andere bewoners en van vrijwilligers. Het is belangrijk dat we een sluitend netwerk smeden van formele en informele zorg rondom zelfstandig wonende zorgcliënten zodat eventuele problemen snel kunnen worden gesignaleerd en noodzakelijke hulp en ondersteuning kan worden geboden, evenals anderszins noodzakelijke acties. Vanuit Wmo-beleid biedt de gemeente ondersteuning, waarbij het Sociaal Team Oegstgeest een sleutelrol speelt in het formeren van formele en informele zorg. Dit draagt bij aan het creëren van een samenleving, waarin iedereen kan meedoen, en indien nodig bij de hand wordt genomen. Zo waarborgen we dat de kwaliteit van leefbaarheid in onze wijken gewaarborgd blijft.

Maatregelen

Deze ambitie realiseren we door de volgende maatregelen te nemen:

Gemeente

- In de regio aan de orde stellen of de contingentregeling nog voldoende mogelijkheden biedt voor het realiseren van de uitstroom uit instellingen.
- Circa 10 geclusterde woningen voor bijzondere doelgroepen realiseren.
- Goede uitwisseling van signalen en oplossingen en over beeldvorming met buurt, zorg en begeleiding.
- Sluitende aanpak 'verwarde personen' uitvoeren.
- Het tegengaan van woonoverlast opnemen in veiligheidsbeleid en Wmo-beleid.
- Onderzoeken of het realiseren van één Scheef huisje haalbaar is.

7 Uitvoeringsagenda 2017-2020

De woonvisie is uitgewerkt in een uitvoeringsagenda. Hierin is per maatregel weergegeven welke partij dit oppakt en wanneer. De uitvoeringsagenda geldt voor vier jaar en actualiseren we na twee jaar. Dit doen we enerzijds omdat het lastig is om voor langere periode concreet te zijn, anderzijds om ontwikkelingen van de komende jaren een plek te kunnen geven.

Thema 1: Nieuwbouw en beschikbaarheid

Doelstelling	Maatregel	Partij	Planning	
1. Karaktervolle groei	In prestatieafspraken met corporaties afspraken maken over kwaliteit en uitstraling.	Gemeente	2017 -2020	
	In bouwprogramma's met ontwikkelaars en bouwers afspraken maken over kwaliteit en uitstraling		2017 tot en met 2020	
2. Ondersteuning doelgroepen op de woningmarkt	In de zachte plancapaciteit ruimte opnemen voor doelgroepen.	Gemeente	2017 tot en met 2020	
	Normering sociaal inpassen in plannen.		2017 tot en met 2020	
	Onderzoeken of een sociale grondprijs voor sociale woningen mogelijk is, met gebruik making van Reserve Sociale Woningbouw.		2017	
	Afstemming zoeken met de regio om de vraag naar sociale huur- en koopwoningen op te vangen.		2017	
	Startersleningen verstrekken.		2017 - 2020	
	Marktpartijen benaderen voor het toevoegen betaalbare koopwoningen en vrije-sector-huurwoningen		2017 - 2020	
	Actualiseren van Beleidsregels Reserve Sociale Woningbouw		2017	
	Stimuleren vormen van Maatschappelijk Gebonden Eigendom			
	Toevoegen van sociale huurwoningen		Corporaties	2017 – 2020
	MeerWonen behoudt vrijkomende woningen in het Clusiusshof in Koopgarant.		Corporaties	2017
	MeerWonen zet zoveel mogelijk VoV-woningen om in sociale huurwoningen. Overige VoV-woningen worden bij voorkeur verkocht voor een sociale koopprijs.	Corporaties	2017 – 2020	
	Beperken van verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen	Corporaties	2017 – 2020	
	Nieuwbouw met voorrang lokaal toewijzen. Monitoring lokale toewijzing.		2017 – 2020	
	Onderzoeken inzetten van tijdelijke huurcontracten.		2017 – 2020	
	Verkennen mogelijkheden voor herstructurering en transformatie bestaand vastgoed tot sociale woningen	Gezamenlijk	2017 – 2020	
	Samenwerken bij de realisatie van tijdelijke woningen voor statushouders.		2017 – 2020	
	Prestatieafspraken over ontwikkeling van de goedkope, betaalbare en dure sociale huurvoorraad.		2017	

Thema 2: Betaalbaarheid van het wonen

Doelstelling	Maatregel	Partij	Planning
1. Betaalbaarheidsrisico's beperken.	Sluitende aanpak voor signalering en schuldhulpverlening organiseren	Gemeente	2017
	Uitvoering schuldhulpconvenant		2017 – 2020
	Geen huurstijging boven inflatie voor huurtoeslaggerechtigden	Corporaties	2017 – 2020
	Samenwerking bij (schuld)hulpverlening	Gezamenlijk	2017 - 2020
2. 'Duur scheefwonen' vermijden	Ontwikkelen monitor slaagkansen primaire en secundaire doelgroep	Corporaties	2017
	Aanpassen huurbeleid op vraag van de primaire en de secundaire doelgroep		2017 – 2020
	In kaart brengen problematiek duur scheefwonen	Gezamenlijk	2017 - 2018
	Via prestatieafspraken met corporaties waarborgen dat de dure scheefheid wordt bestreden		

Thema 3: Kwaliteit van de bestaande voorraad

Doelstelling	Maatregel	Partij	Planning
1. Verduurzamen van bestaande en nieuwe woningen	Initiatiefnemers stimuleren om duurzaam te (ver)bouwen.	Gemeente	2017 tot en met 2020
	Stimuleren verduurzaming particuliere woningeigenaren en energiegedrag via SER Energieakkoord / Duurzaam Bouwloket		2017 tot en met 2020
	Onderzoeken mogelijkheid van hulp bij financiering via SVn		2017
	Ontwikkelen Warmtevisie		2018-2019
	Woonzorglocaties certificeren		2018
	Verbeteren energieprestaties van woningen tot gemiddeld label B in 2020	Corporaties	2017 – 2020
	Verbeteren energieprestaties van woningen tot gemiddeld label A in 2030		2017 – 2020
	Beginnen bij de slechts presterende woningen		2017 – 2020
	Prestatieafspraken maken over energiebesparing in de bestaande sociale huurwoningvoorraad.	Gezamenlijk	2017
	In overleg treden over de complexen die als eerste aangepakt worden.		2017
Vertrouwen wekken bij huurders t.b.v. bereiken 70% akkoord bij renovatie.	2017 – 2020		
2. Leefbaarheid op peil houden	Inzetten van leefbaarheidsbudget	Corporaties	2017 – 2020
	Onderzoeken noodzaak van investeringen in maatschappelijk vastgoed.		2018
	MeerWonen zet wijkmeesters in voor fysiek en sociaal beheer.		2017 – 2020
	Periodiek leefbaarheidsproblematiek in kaart brengen, o.a. via wijkshouwen.	Gezamenlijk	2017 – 2020
	Met bewoners benoemen en starten we mogelijke interventies.		2017 – 2020
	Instellen Platform leefbaarheid.		2017
	We maken prestatieafspraken over de leefbaarheidsinzet.		2017
Uitvoeren leefbaarheidsonderzoek 2017 (onderdeel Veiligheidsmonitor)	2017		

Thema 4: Wonen en Zorg

Doelstelling	Maatregel	Partij	Planning
1. Voldoende passende woningen voor kwetsbare ouderen	Woonzorgpartners en doelgroepen stimuleren om woon(zorg)concepten te realiseren op vrijkomende locaties en in de bestaande bouw.	Gemeente	2017 – 2020
	Regionaal gesprek aangaan over de omvang van de contingentenregeling.		2017
	In zachte plancapaciteit ruimte reserveren voor realisatie van levensloopgeschikte, aanpasbare appartementen, liefst nabij voorzieningen.		2017 – 2020
	Eisen aan gelijkvloerse nieuwbouw: twee sterren uit Rijnländs sterrenstelsel.		2017 – 2020
	Realiseren van levensloopgeschikte en liefst ook aanpasbare appartementen, in nieuwbouw en via transformatie van de bestaande voorraad.	Corporaties	2017 – 2020
	Doorstroming naar deze appartementen stimuleren.		2017 – 2020
	Labelen van aangepaste sociale huurwoningen die echt geschikt zijn voor senioren.		2017 – 2020
2. Voldoende passende woningen voor andere bijzondere (zorg) doelgroepen	Contingentenregeling aan orde stellen	Gemeente	2017
	Ca. 10 geclusterde woningen voor bijzondere doelgroepen doen realiseren		2017-2020
	Goede uitwisseling van signalen en oplossingen en over beeldvorming met buurt, zorg en begeleiding		2017 – 2020
	Sluitende aanpak 'verwarde personen' uitvoeren.		2017 – 2020
	Het tegengaan van woonoverlast opnemen in veiligheidsbeleid en Wmo-beleid		2017
	Onderzoeken of het realiseren van 1 Scheef huisje haalbaar is.		2017

8 Bijlagen

1. Onderbouwing behoefte sociaal

In de woonvisie is omschreven dat de behoefte aan sociale huurwoningen naar verwachting toeneemt met 140 woningen tot 2025. Verschillende factoren, die deels een behoefte-afname en deels een -toename genereren, spelen een rol bij het bepalen van de behoeftetoename aan 140 huurwoningen. De factoren:

1. Doelgroep voor sociale huurwoningen krimpt door economische ontwikkeling
2. Ouderen wonen langer zelfstandig, minder woningen beschikbaar
3. Extramuralisering in de zorg zorgt voor extra behoefte
4. Instroom van vergunninghouders zorgt voor extra behoefte
5. Maatregelen van de rijksoverheid vergroten de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroep (inkomenseisen bij toewijzing en inkomensafhankelijke huurprijstijging om goedkoop scheefwonen te bestrijden).

Ad 1. Doelgroep sociale huurwoningen krimpt door economische ontwikkeling

Als gevolg van de verwachte economische ontwikkeling neemt de doelgroep (huishoudens met een inkomen tot € 35.739) in een sociale huurwoning af.

Tabel .5 Prognose doelgroepen in sociale huurwoning

	2015	2025		
		0% groei	1,2% groei	1,5% groei
Tot €35.739	1.195	1270	1125	1090
€35.739 tot €43.000	230	245	255	260
€43.000 of meer	375	400	420	425
Totaal	1.800	1.910	1.800	1.775

Bron: CBS inkomensgegevens (RIO), bewerking Companen, 2016.

Ad 2. Lagere beschikbaarheid door langer zelfstandig wonen senioren

Er komen minder woningen vrij doordat senioren langer zelfstandig blijven wonen, mede als gevolg van extramuralisering. Het aandeel ouderen in een sociale huurwoning (65+) neemt in tien jaar tijd toe met 25% (bron: Rigo, 2011). De doorstroming in deze groep is nihil, alleen als het echt niet anders kan verhuizen deze mensen, maar dat is dan meestal meteen naar een verpleeghuis.

Dit betekent dat de mutatiegraad met 25% zal dalen, van 6,8% tot 5,1%. Dit betekent dat er bij een gelijkblijvende voorraad in 2025 nog maar 86 woningen vrijkomen in plaats van 114. In tien jaar tijd betreft dit 140 woningen. Hetzelfde aantal als dat van de behoefte stijging.

Ad 3. Uitstroom bijzondere doelgroepen door extramuralisatie

Extramuralisatie in de zorg leidt tot een uitstroom van bijzondere doelgroepen uit intramurale instellingen naar een zelfstandige woning. Zorgorganisaties geven aan dat het om 80 plaatsen gaat:

- verstandelijk beperkten: 10 plaatsen
- geestelijke gezondheidszorg (GGZ): 50 plaatsen
- maatschappelijke opvang: 20 tot 25 plaatsen

Deze mensen zijn op zoek naar een goedkope sociale huurwoning. Vaak worden woningen gedeeld. De aanvullende vraag hieruit bedraagt daarom circa 40 sociale huurwoningen.

Ad 4. Instroom van statushouders leidt tot aanvullende behoefte

Gemeenten hebben een taakstelling om statushouders te huisvesten. Doorgaans worden zij in sociale huurwoningen gehuisvest. Het vertalen van de CBS-prognose van de instroom van statushouders naar Oegstgeest, leidt tot een instroom van circa 210 personen tot 2025 (let op: aantal zeer indicatief want de taakstelling wordt per half jaar bepaald). Omdat een deel van de instroom gezinshereniging betreft, valt het aantal huishoudens (en dus het aantal benodigde woningen voor deze groep) lager uit. Dit ramen wij op circa 100.

Tabel 6 Prognose instroom statushouders in Oegstgeest

Jaar	Asielmigratie landelijk	Index asielmigratie	Taakstelling Oegstgeest (personen)
2016	68.882	100%	60
2017	62.036	90%	54
2018	32.708	47%	28
2019	18.283	27%	16
2020	15.815	23%	14
2021	13.229	19%	12
2022	10.644	15%	9
2023	8.326	12%	7
2024	7.801	11%	7
Totaal			207

Bron: CBS, bewerking Companen, 2016.

Ad 5. Bestrijden scheefwonen

Het Rijksbeleid zet in op het bestrijden van goedkoop scheefwonen. Dit heeft als doel de sociale huurvoorraad zo doelmatig mogelijk in te zetten, om zoveel mogelijk woningen daadwerkelijk te kunnen verhuren aan lage inkomens.

Landelijk is de scheefheid sinds 2009 met 10% afgenomen (van 28 naar 18%, Bron: CBS, 2016). Dit is een gevolg van strengere inkomenseisen bij woningtoewijzing, inkomensdaling en inkomensafhankelijke huurverhoging. In Oegstgeest is het aandeel goedkoop scheefwonen onverminderd hoog, namelijk 34% (bron: Regionale inkomensgegevens CBS, 2014). Enkele oorzaken hiervan: er is weinig passend alternatief aanbod (goedkope koopwoningen of vrije sector huur tot € 900) en de kwaliteit van sociale huurwoningen in Oegstgeest is goed (waardoor verhuizing veelal een woonlastenverhoging meebrengt die te groot is in verhouding tot de geringe extra woonkwaliteit). Aanvullende belemmering is dat met de invoering van de doorstroomwet geen inkomensafhankelijke huurverhoging mag worden berekend aan senioren. De verwachting is daarom dat scheefheid nagenoeg alleen wordt bestreden door strengere inkomenseisen bij woningtoewijzing. Wij ramen dat dit leidt tot een daling van de goedkope scheefheid van 34% tot 30% tot 2025. Dit leidt tot het beschikbaar komen van circa 70 woningen.

Op dit moment hebben deze maatregelen in Oegstgeest nog geen zichtbaar effect. Een belangrijke reden hiervoor is dat er in Oegstgeest weinig alternatief aanbod is voor 'goedkope scheefwoners' om naar door te stromen en omdat 40% van de sociale huurwoningen verhuurd is aan 65-plussers, die een lage verhuisgeneigdheid hebben.

Per saldo leiden deze ontwikkelingen tot de volgende raming van de behoefteontwikkeling:

Ontwikkeling	Effect op behoefte 2016-2025
Ontwikkeling doelgroep in sociale huurwoning bij 1,2% economische groei	-70
Instroom statushouders	+100
Uitstroom bijzondere doelgroepen vanwege extramuralisatie	+40
Lagere doorstroming door langer zelfstandig wonen senioren	+140
Doorstroming goedkope scheefwoners	-70
Saldo	+140

2. Toelichting bepalen vraag naar wonen met zorg voor ouderen

Om de huidige en toekomstige vraag naar wonen met zorg voor ouderen in kaart te brengen, beschikt Companen over het prognosemodel WoonZorgWeter. Dit is een model waarbij de verschillende woonvormen in onderlinge samenhang worden geprognoseerd. Normen voor huisvesting van zorgvragers hebben wij geactualiseerd naar het nieuwe Rijksbeleid, waarbij de ZZP1 tot en met 3 en een deel van ZZP4 wordt geëxtramuraliseerd. Wij maken gebruik van leeftijdsspecifieke normen. Zo kunnen we betrouwbare ramingen doen waarin rekening wordt gehouden met de specifieke bevolkingsopbouw en -ontwikkeling. Bij de opgestelde prognose voor het wonen met dementie is voor de bepaling van de doelgroep uitgegaan van cliënten met de volgende CIZ-indicaties: deels ZZP4, met name ZZP5 en ZZP7. De uitkomsten voor de huidige vraag toetsen wij aan informatie van het CIZ over het aantal cliënten met een geldige indicatie voor de betreffende ZZP's (gecorrigeerd met de verzilveringsfactor: de mate waarin mensen daadwerkelijk gebruik maken van afgegeven indicaties). Daarmee worden lokale verschillen ten aanzien van de verhouding extramurale en intramurale indicaties duidelijk.

Bij de prognose hebben wij gebruik gemaakt van de bevolkingsprognose 2016 van de provincie Zuid-Holland. Die prognose is gespecificeerd naar leeftijdsklassen en wordt ook door de gemeenten bij beleidsontwikkeling gebruikt. Aandachtspunt is dat de prognose een theoretische benadering is op basis van de afgegeven prognoses (extrapolatie van de situatie nu). Er is een aantal ontwikkelingen dat kan zorgen voor een toe- of afname van de behoefte. Verbetering van de kwaliteit in de thuiszorg, een grotere zelfredzaamheid van ouderen en de bereidheid om mantelzorg te verlenen kunnen leiden tot een afwijkende behoefte. Dit is vertaald in de onzekerheidsmarges.

Op basis van de WoonZorgWeter voorzien we de volgende vraagontwikkeling van ouderen: ·

Tabel 7 Vraagontwikkeling intramurale plaatsen en extramurale woningen voor ouderen

	Intramurale plaatsen verpleging en verzorging	Aantal woningen verzorgd wonen (extramuraal)
2015	300	280
2020	300	310
2025	345	360
2030	410	450

Bron: WoonZorgWeter Companen, 2016.

3. Plancapaciteit

De zachte plancapaciteit wordt gerealiseerd op de volgende locaties:

- Leo Kannerschool
- Centrum 40-45
- Kamphuizerpolder (bestemmingsplan in voorbereiding)

Bij de woningbouwprogrammering van de zachte plannen treedt de gemeente in overleg met haar buurgemeenten.

De provincie Zuid-Holland toetst de woningbouwplanning aan de woningbehoefteraming (WBR) en bevolkingsprognose (BP). In juli zijn de gemeentelijke lijsten met de harde plancapaciteit getoetst aan de WBR en BP 2013 en akkoord bevonden, waarbij de provincie aandacht vraagt voor het realiseren van sociale huurwoningen in verband met de toenemende druk op de sociale voorraad.

4. Prijzen sociale koop en vrije sector huur vergelijkbare gemeenten

We hebben de grenzen voor sociale koop en betaalbare vrije sector huur vergeleken met de grenzen die gemeenten met een vergelijkbare woningmarkt hieraan stellen. Hieruit blijkt dat meerdere gemeenten prijzen hanteren die vergelijkbaar zijn met de prijzen die in de woonvisie genoemd worden.

Tabel 8 Gemeente Oegstgeest. Betaalbaarheid koop en vrije sector

	Laren	Heemstede	Wassenaar
Betaalbare koop	€185.000 tot €250.000	Tot 185.000*	Tot €300.000
Betaalbare vrije sector huur	-	€ 711 - € 950*	€ 711 - € 1.000

Bron: Woonvisies verschillende gemeenten.

* Gemeente Heemstede gaat uit van inkomens tot € 45.000. Maximale koopsom is circa € 180.000 en maximale huur ca. € 950. Heemstede gaat ervan uit dat huishoudens met een inkomen tussen € 45.000 en 58.000 (die ook in Heemstede niet voldoende kunnen lenen) na sparen alsnog een woning kunnen kopen.

5. Genodigden visiecafé Oegstgeest d.d. 29 juni 2016

Portaal	I. de Bruijckere
Portaal	J. Bicker Caarten
Proper Makelaardij o.g.	
Gemeente Oegstgeest	B. van der Zande
Huurders MeerWonen	A. Martin
Mia Makelaar	M. de Beun
De Binnenvest	M. Meeuwssen
MeerWonen	P. Hoogvliet
MeerWonen	P. Broekema
MeerWonen	H. van Vuurren
Rivierduinen	Y. Winkelmolen
Huurders Boerhaaveplein	M. Kneijber
Marente	K. Bosch
Technoplan	F. Baks
Duurzaam Dorp	R. Meester-Broertjes
Adviesraad Sociaal Domein	A. Lodder
Gemiva-SVG Groep	K. van der Star
Radius Welzijn	M. Bakker
	T. Hiltermann

